

## Cour de cassation

25 février 2009

n° 08-11.072

Publication : Bulletin 2009, III, n° 49

### Citations Dalloz

Codes :

- Code de la construction et de l'habitation, Art. L. 231-10

Revues :

- Revue de droit immobilier 2009. p. 309.
- Recueil Dalloz 2009. p. 1231.

Sommaire :

Lorsque la souscription d'une assurance dommages-ouvrage est érigée en condition suspensive du contrat de construction de maison individuelle, le banquier est, après l'émission de l'offre de prêt, tenu selon la loi de s'assurer de la délivrance de l'attestation de garantie de livraison, à défaut de laquelle les fonds ne peuvent pas être débloqués, non de la souscription effective dommages-ouvrage

Texte intégral :

Rejet 25 février 2009 N° 08-11.072 Bulletin 2009, III, n° 49

## République française

### Au nom du peuple français

LA **COUR DE CASSATION**, TROISIÈME CHAMBRE CIVILE, a rendu l'arrêt suivant :

Attendu, selon l'arrêt attaqué (Toulouse, 26 novembre 2007), que, le 8 février 2000, M. X... et Mme Y... ont conclu avec la société Maison du Grand Sud un contrat de construction de maison individuelle ; que la Caisse d'épargne et de prévoyance de Midi-Pyrénées (Caisse d'épargne) a émis une offre de prêt le 23 août 2000 ; que la société Aioi Motor et General Insurance Compagny of Europe Ltd (société Aioi) a délivré une garantie de livraison le 26 septembre 2000 ; que l'assurance dommages-ouvrage n'a jamais été souscrite ; que la société Aioi a exécuté sa garantie pour un montant de 38 112,25 euros ; que, reprochant à la Caisse d'épargne d'avoir émis son offre de prêt en l'absence d'assurance dommages-ouvrage, la société Aioi l'a assignée en remboursement des sommes versées ;

Sur le moyen unique :

Attendu que la société Aioi fait grief à l'arrêt de la débouter de sa demande, alors, selon le moyen :

1°/ que le contrat de construction doit comporter la référence de l'assurance de dommage souscrite par le maître d'ouvrage en application de l'article L. 242-1 du code des assurances à peine de nullité du contrat ; qu'en énonçant, pour décider qu'il n'y avait pas de lien de causalité entre le manquement de la banque à son obligation de vérifier l'existence de l'assurance de dommages-ouvrage et le préjudice subi par la société Aioi, que "contrairement à la garantie de livraison, l'existence de l'assurance dommages-ouvrage n'est pas une condition de validité de la convention", la cour d'appel a violé les articles L. 231-2 et L. 231-10 du code de la construction et de l'habitation, ensemble l'article 1382 du code civil ;

2°/ que constitue une cause du dommage engageant la responsabilité de son auteur tout fait qui a été une condition nécessaire de la réalisation du dommage, c'est-à-dire sans laquelle celui-ci ne se serait pas produit ; qu'en l'espèce, si la banque avait vérifié l'existence de l'assurance dommages-ouvrage au moment de l'émission de l'offre de prêt, elle n'aurait pas émis d'offre de prêt et le contrat de construction aurait été caduc, de sorte qu'il n'y aurait pas eu de défaillance du constructeur, et donc pas de mise en jeu de la garantie de livraison; en considérant que la faute commise par le banquier n'avait pas eu de rôle causal dans le préjudice dont réparation était demandée, la cour d'appel a violé les articles 1382 et suivants du code civil ;

Mais attendu qu'ayant relevé que l'assurance dommages-ouvrage était érigée en condition suspensive du contrat de construction et retenu, à bon droit, qu'au-delà de l'émission de l'offre, le banquier n'était tenu selon la loi de s'assurer que de la délivrance de l'attestation de garantie de livraison, à défaut de laquelle les fonds ne pouvaient pas être débloqués, non de la souscription effective de l'assurance dommages- ouvrage, la cour d'appel a pu en déduire, abstraction faite d'un motif surabondant selon lequel l'existence de l'assurance dommages-ouvrage n'était pas une condition de validité de la convention, que la société Aioi invoquait entre la faute et le préjudice allégués un lien de causalité qui n'était ni direct ni certain ;

D'où il suit que le moyen n'est pas fondé ;

PAR CES MOTIFS :

REJETTE le pourvoi ;

Condamne la société Aioi Motor et General Insurance Company of Europe Ltd aux dépens ;

Vu l'article 700 du code de procédure civile, rejette les demandes ;

Ainsi fait et jugé par la **Cour de cassation**, troisième chambre civile, et prononcé à l'audience publique du vingt-cinq février deux mille neuf par M. Cachelot, conseiller le plus ancien faisant fonction de président, conformément à l'article 452 du code de procédure civile.

MOYEN ANNEXE au présent arrêt

Moyen produit par la SCP Piwnica et Molinié, avocat aux Conseils pour la société Aioi Motor et General Insurance Company of Europe Ltd

Le moyen fait grief à l'arrêt attaqué d'avoir débouté la société Aioi Motor & General Insurance Company of Europe Ltd de sa demande tendant à voir la Banque condamnée à lui payer la somme de 38.112,25 euros en principal avec intérêts de droit à compter de la mise en demeure du 23 mars 2005.

AUX MOTIFS QUE pour prétendre à réparation, la société Aioi doit démontrer, outre la faute, l'existence d'un préjudice en relation de causalité directe et certaine avec la faute, préjudice qui peut être constitué tant sur le garant lui-même personnellement que sur la tête du maître de l'ouvrage en vertu de la subrogation invoquée ; (?) que ce dont la société Aioi prétend se faire un grief, c'est le parachèvement du contrat de construction lui-même, en soutenant que si le banquier avait vérifié l'existence de la garantie d'assurance dommages-ouvrage au moment de l'émission de l'offre de prêt, le contrat de construction de maison individuelle aurait été caduc, il n'y aurait donc pas eu de défaillance du constructeur, et donc pas de paiement de sa part ; que ce faisant, elle invoque, entre la faute et le préjudice allégué, un enchaînement de causalités qui est tout aussi indirect que dépourvu de certitude ; que contrairement à la garantie de livraison, l'existence de l'assurance dommages-ouvrage, et indépendamment de la condition suspensive dont elle faisait l'objet, n'est pas une condition de validité de la convention ; qu'au-delà de l'émission de l'offre, le banquier n'est tenu selon la loi de s'assurer que de la délivrance de l'attestation de garantie de livraison, à défaut de laquelle les fonds ne peuvent pas être débloqués, non de la souscription effective de l'assurance dommages-ouvrage ; que par conséquent, le jugement doit être confirmé en ce qu'il a exclu l'existence d'un lien de causalité entre la faute et le dommage ;

1°) ALORS QUE le contrat de construction doit comporter la référence de l'assurance de dommage souscrite par le maître d'ouvrage en application de l'article L 242-1 du code des assurances à peine de nullité du contrat ; qu'en énonçant, pour décider qu'il n'y avait pas de lien de causalité entre le manquement de la banque à son obligation de vérifier l'existence de l'assurance de dommage ouvrage et le préjudice subi par l'exposante, que «contrairement à la garantie de livraison, l'existence de l'assurance dommages-ouvrage n'est pas une condition de validité de la convention», la cour d'appel a violé les articles L 231-2 et L 231-10 du code de la construction et de l'habitation, ensemble l'article 1382 du code civil.

2°) ALORS QUE constitue une cause du dommage engageant la responsabilité de son auteur tout fait qui a été une condition nécessaire de la réalisation du dommage, c'est-à-dire sans laquelle celui-ci ne se serait pas produit ; qu'en l'espèce, si la banque avait vérifié l'existence de l'assurance dommages ouvrage au moment de l'émission de l'offre de prêt, elle n'aurait pas émis d'offre de prêt et le contrat de construction aurait été caduc, de sorte qu'il n'y aurait pas eu de défaillance du constructeur, et donc pas de mise en jeu de la garantie de livraison ; en considérant que la faute commise par le banquier n'avait pas eu de rôle causal dans le préjudice dont réparation était demandée, la cour d'appel a violé les articles 1382 et suivants du code civil.

#### **Textes cités :**

articles L. 231-2 et L. 231-10 du code de la construction et de l'habitation ; article 1382 du code civil

**Demandeur :** Société Aioi Motor et General Insurance Company of Europe Ltd

**Défendeur :** caisse d'épargne et de Prévoyance de Midi-Pyrénées

**Composition de la juridiction :** M. Cachelot (conseiller le plus ancien faisant fonction de président), M. Pronier, M. Bruntz, SCP Bachellier et Potier de La Varde, SCP Piwnica et Molinié

**Décision attaquée :** Cour d'appel de Toulouse 26 novembre 2007 (Rejet)