


Le recours du garant de livraison contre le banquier en CMI à propos du contrôle en matière de dommages-ouvrage

Cour de cassation, 3e civ., 25 févr. 2009, *Sté Aioi Motor et General Insurance Company of Europe Ltd c/ Caisse d'épargne et de prévoyance de Midi-Pyrénées*, pourvoi n° 08-11.072, publié au Bulletin (1re espèce), D. 2009. 810  ; **Cour de cassation, 3e civ., 25 févr. 2009**, *Sté AIOI Motor and General Insurance of Europe Ltd c/ Sté Crédit immobilier de France*, pourvoi n° 08-12.297 (2e espèce), inédit au Bulletin

Pascal Dessuet, Société Générale, Responsable des Assurances pour les Affaires Immobilières, Chargé d'Enseignements à l'Université de Paris Val de Marne (Paris XII)

1re espèce :

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 ;

2e espèce :

Mais attendu, d'une part, qu'ayant relevé que l'assurance dommages-ouvrage était érigée en condition suspensive du contrat de construction de maison individuelle et retenu, à bon droit, que le banquier étant tenu, aux termes de l'article L. 231-10 du code de la construction et de l'habitation, de procéder à la vérification de celles des énonciations qui doivent figurer au contrat de construction de maison individuelle au moment où l'acte lui est transmis, le manquement du banquier à ses obligations de vérification n'était pas caractérisé lors de l'émission de l'offre et qu'au-delà de cette émission, 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 ;

Et attendu, d'autre part, que la cour d'appel a répondu aux conclusions en relevant qu'aucune pièce ne faisait apparaître que le paiement de la somme de 6 899,24 € aurait été financé par un déblocage des fonds effectué par le banquier sur le crédit souscrit et que, selon le relevé produit par le Crédit immobilier, les seuls déblocages de fonds qu'il a opérés sont constitués des sommes de 29 766,89 € versée au notaire le 13 juin 2000 pour le paiement du prix d'acquisition du terrain, 32 786,19 € versée le 10 avril 2002 à la société AIOI directement sur les appels de fond de celle-ci et 3 000 € versée le 28 mai 2002 à M. Nadalin ;

Observations :

Les deux décisions objet de ce commentaire s'inscrivent dans la problématique générale du recours du garant de livraison après qu'il ait exécuté son obligation, à la suite de la défaillance du constructeur de maison individuelle (CMI) en cours de travaux.

On sait que la jurisprudence en cette matière s'est montrée particulièrement stricte à l'encontre du garant. En effet, si elle admet le recours du garant à l'encontre de l'assureur dommages-ouvrage (1), elle lui refuse tout recours contre les entreprises (2) avec un léger infléchissement cependant en matière de garantie d'achèvement (3). Qu'en est-il d'une éventuelle action à l'encontre du prêteur de deniers ?

Au terme de l'article L. 231-10 al. 1er du code de la construction et de l'habitation, « *aucun prêteur ne peut émettre une offre de prêt sans avoir vérifié que le contrat comporte celles des énonciations mentionnées à l'article L. 231-2 qui doivent y figurer au moment où l'acte lui est transmis et ne peut débloquer les fonds s'il n'a pas communication de l'attestation de garantie de livraison* ».

S'agissant des contrats de CMI avec fourniture de plan, parmi ces énonciations, figurent la référence de l'assurance dommages-ouvrage (art. L. 231-2 du même code, « *le contrat visé à l'article L. 231-1 doit comporter les énonciations suivantes : j) La référence de l'assurance de dommages souscrite par le maître de l'ouvrage, en application de l'article L. 242-1 du code des assurances* »).

Tout d'abord, il convient de rappeler que la jurisprudence entend de manière assez étroite les obligations du prêteur de denier dans ce cas. Alors qu'en matière de vente, la jurisprudence va se montrer extrêmement stricte à propos du notaire (4) en énonçant que dans certaines circonstances, « *il lui incombait de vérifier personnellement l'efficacité de la police responsabilité décennale souscrite, dès lors que la date d'effet de cette police n'était antérieure que de deux jours à la date d'achèvement des travaux* », la Cour de cassation a déjà eu l'occasion de juger que le contrôle qui devait être opéré par le prêteur de denier sur la souscription de l'assurance dommages-ouvrage, était purement formel et ne devait pas s'étendre à la vérification de l'effectivité des garanties, en s'assurant par exemple que la date de l'ouverture du chantier a bien été déclarée à l'assureur (5), alors même que dans cette hypothèse, nous le savons, la « *non-assurance* » peut être encourue par le propriétaire de l'ouvrage affecté de désordres (6).

Lorsque néanmoins le manquement concernant la vérification de la présence de la référence dans le contrat de CMI, est constitué ou qu'il n'est pas établi que le banquier ait opéré la vérification, la question posée par les deux arrêts que nous commentons est de savoir s'il existe un lien de causalité direct et certain, entre cette faute et le préjudice constitué pour un garant de livraison, par le fait de devoir financer l'achèvement de l'ouvrage jusqu'à la livraison, dans la mesure où si le banquier n'avait pas accordé le financement, le contrat de CMI n'aurait jamais été signé.

Dans la première espèce, il n'était, semble-t-il, pas contesté que cette vérification n'avait pas été effectuée, alors que dans la seconde, le point était discuté et les juges du fond avaient finalement considéré que la faute n'était pas établie.

Néanmoins, dans les deux cas, s'agissant de la question du lien de causalité, la Cour de cassation va considérer qu'en réalité, il n'était pas établi et ce pour les raisons suivantes.

L'obligation du banquier ne concernait que l'offre de financement, comme elle l'avait déjà jugé dans un arrêt de 2007 précité (préc. note 5), et non le financement lui-même et le déblocage des fonds, qui rend directement possible la signature du CMI, pour lesquels le banquier n'était assujéti à aucune obligation en matière d'assurance et pour lesquels il n'avait notamment pas à vérifier la souscription effective de la police. La seule condition réellement posée par la loi pour « *débloquer les fonds* », concerne précisément l'attestation du garant de livraison.

De là, la Cour de cassation déduira donc qu'il n'y avait aucun lien de causalité directe entre l'obligation pour le garant de financer la livraison des travaux et le fait pour le banquier, de ne pas avoir constaté au stade de l'offre de financement que la référence de la police DO figurait bien dans le projet de CMI, puisque par la suite, pour le déblocage des fonds, la loi ne lui imposait aucune obligation quant à la souscription effective de ladite police, alors même que

la mention d'un numéro de police dans un acte ne suffit pas à établir de manière certaine que la police a été effectivement souscrite.




On ajoutera par ailleurs, qu'on ne voit pas très bien en quoi l'absence de souscription de la police dommages-ouvrage aurait pu jouer un rôle quelconque dans le fait que le constructeur de maison individuelle n'a pu parvenir à livrer l'ouvrage, conduisant ainsi le garant à intervenir.

On notera enfin que, bien que la question ne se posait pas directement dans les deux affaires, la Cour de cassation ne reprend pas à son compte la motivation selon laquelle l'absence de référence de la police dommages-ouvrage souscrite par le maître de l'ouvrage serait sans effet sur la validité du contrat de CMI. En réalité, le contrat de CMI avec fourniture de plan peut être, selon nous, argué de nullité à défaut de la précision, quant à la référence de la police dommages-ouvrage, solution qui doit encore être distinguée de la possibilité offerte par l'article L. 231-4 d) du code de la construction et de l'habitation de stipuler dans le contrat de CMI que cette référence constitue une condition suspensive.

Mots clés :

MAISON INDIVIDUELLE * Garantie de livraison * Recours du garant * Recours contre le prêteur * Assurance de dommage * Vérification

(1) Civ. 3e, 13 nov. 2003, pourvoi n° 02-14.500, Bull. civ. III, n° 195 ; Civ. 3e, 26 nov. 2003, pourvoi n° 02-15.323, Bull. civ. III, n° 206. Civ. 3e, 2 mars 2005, pourvoi n° 03-15.936, arrêt n° 289, Defrenois 2006. 63, chron. H. Perinet-Marquet ; RGDA 2005. 465, obs. Perier. V. aussi G. Courtieu, Assureur dommages-ouvrage et caution : entre revirements, palinodies et errements, RCA janv. 2004.

(2) Civ. 3e, 27 sept. 2006, Bull. civ. III, n° 188. Rémi Chaine et Bertrand de Belval, La garantie de livraison de l'article L. 231-6 du code de la construction et de l'habitation est-elle encore et toujours une caution ? RDI 2008. 134 . Civ. 3e, 3 déc. 2008, pourvoi n° 07-20.931, arrêt n° 1207, publié au Bulletin ; pourvoi n° 07-20.932, arrêt n° 1208 publié au Bulletin ; pourvoi n° 07-20.264, arrêt n° 1209, obs. D. Tomasin, RDI 2009. 179  ; RDI 2009. 215, obs. J.M. Berly  ; RCA 2009, n° 57, note H. Groutel ; JCP N 2009. 1095, note Ph. Simler ; rapport annuel de la Cour de Cassation 2008.

(3) Civ. 3e, 7 nov. 2007, pourvoi n° 05-15.515, arrêt n° 1024. D. 2007. 3006

(4) Civ. 1re, 18 févr. 1997, arrêt n° 332, RDI 1997. 261, obs. P. Dubois.

(5) Civ. 3e, 12 sept. 2007, pourvoi n° 06-16.521, n° 788, RDI 2008. 226, obs. P. Dessuet.

(6) Civ. 1re, 13 mai 1998, pourvoi n° 96-13.341, n° 878.