



UNION DES CONSTRUCTEURS
IMMOBILIERS

INFORMATION PROFESSIONNELLE UCI n° 18 – 2009

RUBRIQUE	OBJET
Juridique	Maison individuelle : le devoir de contrôle du prêteur a ses limites
Cass. 3 ^e civ., 25 févr. 2009, n° 08-11.072, n° 259 FS - P + B, Sté Aioi Motor et General Insurance Company of Europe Ltd c/ Caisse d'épargne et de prévoyance de Midi-Pyrénées Cass. 3 ^e civ., 25 févr. 2009, n° 08-12.297, n° 260 FS - D, Sté Aioi Motor et General Insurance Company of Europe Ltd c/ Sté Crédit immobilier de France	: 18 juin 2009 : 1/2

Maison individuelle : le devoir de contrôle du prêteur a ses limites

Après avoir émis l'offre de prêt, le banquier n'est pas tenu par la loi de vérifier la souscription effective de l'assurance dommages-ouvrage.

L'étendue du devoir de contrôle du banquier prêteur est un sujet qui continue d'alimenter la jurisprudence de la Cour de cassation. Un mois après un arrêt qui rappelait que cette obligation n'allait pas jusqu'à conseiller le client sur le cadre contractuel de son opération, paraissent deux nouvelles décisions qui précisent qu'après l'émission de l'offre de prêt, le banquier n'a pas à vérifier l'effectivité de la souscription d'une assurance dommages-ouvrage par le maître de l'ouvrage.

Les deux affaires concernent des faits similaires : un garant de livraison, contraint d'exécuter sa garantie à la suite de la défaillance du constructeur, se retourne contre le banquier prêteur lui reprochant d'avoir émis une offre de prêt en l'absence d'assurance dommages-ouvrage.

On sait que le législateur, désireux d'assurer la protection du maître de l'ouvrage, exige que « la référence » de l'assurance dommages-ouvrage soit mentionnée sur le contrat de construction de maison individuelle (CCMI) avec fourniture de plan (CCH, art. L. 231-2, al. 1^{er}, j). Le plus souvent, c'est le constructeur lui-même qui souscrit une assurance dommages-ouvrage pour le compte du maître de l'ouvrage, quelquefois tardivement.

Lorsqu'elle est laissée à l'initiative du particulier qui construit pour lui-même, cette souscription est rarement faite. Les arrêts ci-référencés illustrent bien ces différents cas de figure :

- dans l'une des affaires, le constructeur s'était engagé dans le CCMI à souscrire une assurance dommages-ouvrage, mais ne l'avait fait que deux ans après l'émission de l'offre de prêt par la banque (Cass. 3^e civ., 25 févr. 2009, n° 08-12.297, n° 260 FS - D) ;
- dans l'autre, aucune assurance dommages-ouvrage n'avait jamais été souscrite (Cass. 3^e civ., 25 févr. 2009, n° 08-11.072, n° 259 FS - P + B).

Comme le permet la loi (CCH, art. L. 231-4, l, d), l'obtention de l'assurance de dommages avait été érigée en condition suspensive dans chacun des CCMI concernés.

Pour mettre en cause la responsabilité du prêteur, le garant avait procédé par voie détournée, en lui reprochant de n'avoir pas effectué les investigations qui auraient permis de détecter la défaillance de la condition suspensive. Son raisonnement était le suivant : si le banquier avait vérifié l'existence d'une assurance dommages-ouvrage au moment de l'émission de l'offre de prêt, le CCMI aurait été caduc, il n'y aurait pas eu de défaillance du constructeur et donc pas de mise en jeu de la garantie de paiement. Mais cette argumentation n'est pas admise car le lien de causalité entre la faute prétendument commise et le préjudice invoqué n'est ni direct ni certain.

1. Contrôle de la souscription d'une assurance dommages-ouvrage

Le devoir de contrôle imposé au banquier prêteur par l'article L. 231-10, alinéa 1^{er}, du CCH s'exerce à deux stades :

- au moment de l'offre de prêt, il doit vérifier que le contrat qui lui est transmis comporte certaines énonciations obligatoires, dont « la référence » à la souscription d'une assurance dommages-ouvrage (CCH, art. L. 231-2, j) ;
- au moment du déblocage des fonds, il doit se faire communiquer l'attestation de garantie de livraison.

Au regard de ce texte, l'obligation de contrôler la souscription d'une assurance de dommages ne s'impose donc au banquier qu'au stade de l'offre de prêt. Comme le précise ici la Cour de cassation, reprenant les termes des juges d'appel, « au-delà de l'émission de cette offre, il 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 ».

Par ailleurs la loi n'impose au banquier qu'une vérification formelle : s'assurer que la « référence » à l'assurance dommages-ouvrage est bien mentionnée au contrat. Il n'est pas tenu d'aller plus loin, par exemple, d'exiger la fourniture de la déclaration d'ouverture de chantier (Cass. 3^e civ., 12 sept. 2007, n° 06-16.521, n° 788 FS - P + B, *Outtrabady c/ CRCAM de Champagne Bourgogne*).

Remarque

Il a été jugé que le simple engagement du constructeur de souscrire l'assurance dommages-ouvrage pour le compte du maître de l'ouvrage ne remplissait pas ces exigences, mais cette décision se plaçait dans le cadre de l'appréciation de l'exécution de ses obligations par le constructeur (CA Pau, 1^{ère} ch., 28 déc. 1998, *Bailly c/ Sogebat Les Maisons Basques*).

Du point de vue du prêteur, l'appréciation tient compte des circonstances de souscription du CCMI : la plupart du temps, le maître de l'ouvrage attend d'avoir la certitude d'obtenir son prêt pour souscrire une assurance. Dans l'une des deux affaires ci-référencées, les juges du fond ont estimé que le fait que le contrat soit conclu sous condition suspensive d'obtention de l'assurance justifiait que la référence à l'assurance n'y figure pas encore. Ils ont ainsi jugé que le prêteur n'avait pas commis de faute caractérisée au regard de son obligation de contrôle en se fiant aux mentions du contrat qui indiquaient le nom de l'assureur et mentionnaient que le coût de l'assurance dommages-ouvrage était inclus dans le prix de la construction (Cass. 3^e civ., 25 févr. 2009, n° 08-12.297, n° 260 FS - D). En revanche, dans la seconde espèce, il semble bien qu'aucune vérification formelle n'ait été effectuée par le prêteur (Cass. 3^e civ., 25 févr. 2009, n° 08-11.072, n° 259 FS - P + B).

2. Absence de contrôle et préjudice du garant de livraison

Quand bien même un manquement à son devoir de contrôle aurait été commis par le prêteur au stade de l'offre, encore faut-il que cette faute soit directement à l'origine du préjudice invoqué par le garant de livraison (prise en charge du surcoût lié à l'achèvement du chantier). Or, rien ne permet d'établir un lien de causalité direct et certain entre la faute du prêteur et le préjudice allégué.

D'une part, la non-vérification de l'existence d'une assurance dommages-ouvrage peut difficilement avoir un effet sur la condition suspensive qui, au moment de l'émission de l'offre de prêt, peut être en cours de réalisation. D'autre part, la réalisation ultérieure de la condition suspensive dépend des parties au CCMI (maître de l'ouvrage ou constructeur) sans que le prêteur n'ait plus aucun rôle à y jouer, puisque la loi ne lui impose pas de contrôler l'existence d'une assurance au moment du déblocage du prêt. En outre, le banquier prêteur n'est pas tenu de conseiller le maître de l'ouvrage sur la vérification de l'application d'une condition suspensive du CCMI, notamment celle relative à l'assurance dommages-ouvrage (Cass. 3^e civ., 26 sept. 2007, n° 06-17.081, n° 848 FS - P + B, *Ellouk c/ Sté Banque patrimoine et immobilier*).

Enfin, en cas de défaut d'assurance, la caducité du contrat n'est pas systématique, le maître de l'ouvrage n'ayant pas forcément intérêt à s'en prévaloir. Sur ce point, les juges ont déjà eu l'occasion de préciser que l'article L. 231-4 du CCH relatif aux conditions suspensives était destiné à assurer la protection du maître de l'ouvrage et ne pouvait être invoqué par le garant de livraison pour se soustraire à ses obligations. Un garant a ainsi été déclaré irrecevable à invoquer la caducité d'un CCMI pour défaillance de la condition relative à la souscription d'une assurance dommages-ouvrage, alors que les obligations qu'il a librement et régulièrement contractées ne sont pas de nature à se trouver directement affectées par la condition défaillante, destinée à garantir ultérieurement les vices à caractère décennal non apparents à la livraison (CA Pau, 1^{ère} ch., 7 mai 1998, n° 2048/98, *SARL SIFAC c/ Fassini*).