

**Cour de cassation  
Troisième chambre civile**

**14 mars 2012**  
n° 11-10.291  
Texte(s) appliqué

**Sommaire :**

**Commet une faute la banque qui, en débloquant une partie des fonds destinés à financer un contrat de construction de maison individuelle, alors qu'elle n'a pas reçu copie de l'attestation de la garantie de livraison à prix et délai convenus, prive les maîtres de l'ouvrage, qui n'étaient pas tenus de s'assurer de la délivrance de cette attestation, d'une chance d'éviter la faillite de leur projet**

**Texte intégral :**

Cour de cassation Troisième chambre civile 14 mars 2012 N° 11-10.291

Rejet

**RÉPUBLIQUE FRANÇAISE**

**AU NOM DU PEUPLE FRANÇAIS**

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

Sur le moyen unique :

Attendu, selon les arrêts attaqués (Paris, 25 novembre 2009 et 6 octobre 2010), que M. et Mme X... ont conclu avec M. Y..., un contrat de construction de maison individuelle ; que la caisse régionale de crédit agricole mutuel de Champagne-Bourgogne (CRCAM) leur a consenti un prêt et que le chantier a débuté sans garantie de livraison financière d'achèvement, ni assurance dommages-ouvrage ; qu'après liquidation judiciaire de M. Y..., les époux X... ont assigné la CRCAM en paiement sur le fondement des articles L. 231-10 et suivants du code de la construction et de l'habitation ;

Attendu que la CRCAM fait grief aux arrêts, après qu'une mesure d'instruction a été ordonnée sur les modalités de réparation du préjudice (arrêt du 25 novembre 2009) de la condamner à verser aux époux X... une somme de 143 328,54 euros outre intérêts à compter de l'arrêt et anatocisme (arrêt du 6 octobre 2010), alors selon le moyen :

1°/ que si le prêteur qui intervient pour financer un contrat de construction de maison individuelle ne peut débloquer les fonds s'il n'a pas communication de l'attestation de garantie de livraison, il appartient au premier chef au maître de l'ouvrage de veiller à l'obtention des garanties qui conditionnent la bonne fin du chantier, et en particulier de s'assurer que la condition suspensive tenant à l'obtention par le constructeur d'une attestation de garantie de livraison est satisfaite ; qu'en application des règles de la responsabilité civile, auxquelles les dispositions de l'article L. 231-10 du code de la construction et de l'habitation ne dérogent pas, la faute de la victime constitue une cause partiellement exonératoire de responsabilité qui doit nécessairement conduire à un partage ; qu'au cas d'espèce, la cour d'appel a expressément constaté que «la simple lecture du contrat de construction aurait pu conduire les époux X... à se soucier de la souscription de la garantie financière d'achèvement et de l'assurance dommages-ouvrage» et que ces derniers avaient été «négligents» ; qu'en énonçant néanmoins, pour écarter tout partage de responsabilité entre la CRCAM et les époux X..., que l'interdiction faite au prêteur de débloquer les fonds tant qu'il n'a pas eu communication de l'attestation de garantie de livraison s'applique même quand le maître de l'ouvrage «contribue par sa négligence ou par son incompréhension des textes à la contourner» et qu'il n'y avait donc pas lieu de «tenir compte de la négligence des maîtres de l'ouvrage», la cour d'appel a violé l'article L. 231-10 du code de la construction et de l'habitation, ensemble l'article 1147 du code civil ;

2°/ que lorsque la souscription d'une assurance dommages-ouvrage est érigée en condition suspensive du contrat de construction de maison individuelle, le banquier prêteur n'est pas tenu de s'assurer, avant de débloquer les fonds, de la souscription effective de l'assurance dommages-ouvrage ; qu'au cas d'espèce, le contrat de construction de maison individuelle conclu par les époux X... stipulait : «le présent contrat est conclu sous les conditions suspensives suivantes : (...) obtention de l'assurance dommages-ouvrage» (conditions générales - article IV) et ajoutait : «le constructeur est mandaté par le maître de l'ouvrage pour obtenir l'assurance dommages-ouvrage» (conditions particulières - Article « Assurances et garanties - 1 - Assurances») ; qu'en affirmant, pour retenir que la CRCAM avait manqué à son obligation de s'assurer de la souscription par le constructeur d'une assurance dommages-ouvrage et condamner la banque à indemniser les époux X... du préjudice résultant de l'absence de souscription d'une telle assurance, que « le marché n'est pas conclu sous la condition suspensive de la souscription d'une assurance dommages-ouvrage», la cour d'appel a dénaturé les clauses claires et précises du contrat en violation de l'article 1134 du code civil ;

Mais attendu qu'ayant relevé que la CRCAM avait débloqué une partie des fonds alors qu'elle n'avait pas reçu copie de la garantie de livraison à prix et délai convenus, la cour d'appel a exactement retenu, par ces seuls motifs, que cette faute de la banque avait privé les époux X..., qui n'étaient pas tenus de s'assurer de la délivrance de l'attestation de garantie de livraison, d'une chance d'éviter la faillite de leur projet dans une proportion qu'elle a souverainement appréciée ;

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

PAR CES MOTIFS :

REJETTE le pourvoi ;

Condamne la caisse régionale de crédit agricole mutuel de Champagne-Bourgogne aux dépens ;

Vu l'article 700 du code de procédure civile, condamne la caisse régionale de crédit agricole mutuel de Champagne-Bourgogne à payer à M. et Mme X..., la somme de 2 500 euros ; rejette la demande de la caisse régionale de crédit agricole mutuel de Champagne-Bourgogne ;

Ainsi fait et jugé par la Cour de cassation, troisième chambre civile, et prononcé par le président en son audience publique du quatorze mars deux mille douze.

MOYEN ANNEXE au présent arrêt

Moyen produit par la SCP Célice, Blancpain et Soltner, avocat aux Conseils pour la caisse régionale de crédit agricole mutuel de Champagne Bourgogne

Il est fait grief aux arrêts attaqués d'avoir, après qu'une mesure d'instruction ait été ordonnée sur les modalités de réparation du préjudice (arrêt du 25 novembre 2009) condamné la CRCAM de CHAMPAGNE-BOURGOGNE à verser aux époux X... une somme de 143.328,54 € outre intérêts à compter de l'arrêt et anatocisme (arrêt du 6 octobre 2010) ;

AUX MOTIFS (ARRET DU 25 NOVEMBRE 2009) QUE « les époux X... ont passé le 20 mai 2003 un contrat de construction de maison individuelle avec M. Daniel Y... travaillant sous l'enseigne commerciale « Entreprise Maisons Alliance » ou « Alliance Construction » ; que la Caisse Régionale du Crédit Agricole de Champagne-Bourgogne leur a accordé le 2 mars 2005 un prêt de 80.000 € pour financer cette construction ; que le chantier a commencé le 5 avril 2005 alors que ni la garantie financière d'achèvement, ni l'assurance dommages ouvrage n'avaient été souscrites ; que la banque a débloqué, sur la demande des maîtres de l'ouvrage, un premier versement de 54.460 le 26 juillet 2005 ; que l'article L.231-10 du Code de la construction et de l'habitation dispose qu'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 est transmis et ne peut débloquer les fonds s'il n'a pas communication de l'attestation de garantie de livraison ; qu'il résulte des conditions particulières que le coût du bâtiment à construire s'élevait à 122.818,94 € ; que le contrat mentionnait que l'assurance dommages ouvrage serait souscrite par le constructeur pour le compte du maître de l'ouvrage et que son prix était compris dans le coût de la construction ; que l'attestation d'assurance n'était pas jointe ; qu'il n'était pas mentionné que le contrat était conclu sous la condition suspensive de l'obtention de l'assurance de dommages ; qu'il ne comportait ni la mention des modalités de financement de la construction, ni la mention manuscrite du maître de l'ouvrage relative aux travaux dont il se réservait l'exécution, ni le détail de ces travaux ; que le contrat mentionnait qu'il était conclu sous la condition suspensive de l'obtention par le constructeur de la garantie de livraison ; que malgré cela, la caisse régionale du Crédit Agricole débloquent une partie du prêt sans avoir eu communication de l'attestation de garantie de livraison ; que M. Y... a été déclaré en liquidation judiciaire le 25 janvier 2006 alors que la construction n'était pas achevée ; que la créance des époux X... a été admise au passif de la liquidation judiciaire de M. Y... à concurrence de 122.818,94 € pour la construction et de 7.622,45 € pour l'assurance dommages ouvrage ; que l'insolvabilité de M. Y... est constante ; que le banquier ne conteste pas ses manquements aux exigences de l'article L.231-10 du Code de la construction et de l'habitation ; qu'il considère qu'ils ont simplement fait perdre aux époux X... une chance de conduire leur construction à leur terme et discute l'ampleur du préjudice qui en est résulté ; que le respect par la Caisse Régionale du Crédit Agricole de ses obligations l'aurait d'abord conduit à s'émouvoir des irrégularités formelles du contrat et notamment du fait que sa lecture montre que l'assurance dommages ouvrage n'a pas encore été souscrite alors que le marché n'est pas conclu sous la condition suspensive de sa souscription ; que le souci de remplir les obligations que le législateur lui a imposées l'aurait ensuite conduit à refuser de débloquer les fonds tant que la preuve de l'existence de la garantie financière d'achèvement n'était pas rapportée ; que la simple lecture du contrat de construction aurait pu conduire les époux X... à se soucier de la souscription de la garantie financière d'achèvement et de l'assurance dommages ouvrage ; que toutefois la compréhension du texte et des concepts d'assurance dommages ouvrage et de garantie financière d'achèvement suppose une certaine culture que tous les accédants n'ont pas forcément ; que l'article L.231-10 est une loi de police destinée à assurer l'efficacité d'un dispositif ; qu'il ne peut remplir sa fonction que dans la mesure où il s'applique même quand celui que ce dispositif a pour objectif de protéger contribue par sa négligence ou par son incompréhension des textes, à le contourner ; que la mauvaise foi des époux X... n'étant ni établie, ni même invoquée, il convient de condamner la Caisse Régionale du Crédit Agricole à réparer l'intégralité du préjudice résultant de sa négligence, sans tenir compte de la propre négligence des maîtres de l'ouvrage ; que l'examen du contrat aurait dû conduire la caisse à refuser le prêt tant que la preuve de la souscription de l'assurance dommages ouvrage n'était pas rapportée ; que l'assurance dommages ouvrage acquise, l'inexécution par l'entrepreneur de ses obligations, aurait entraîné la garantie de l'assureur dommages ouvrage pour le paiement des travaux nécessités par la reprise des malfaçons de l'ouvrage réalisé par M. Y... ; que l'exigence de la production de l'attestation de garantie financière d'achèvement aurait conduit la banque à refuser de payer le premier versement d'un montant de 54.460 € ; qu'à défaut, les époux X... auraient perçu de l'organisme financier les sommes nécessaires à l'achèvement de l'ouvrage et les indemnités contractuelles de retard ; que la possibilité que les époux X... aient poursuivi leurs relations contractuelles avec M. Y... si la banque avait rempli ses obligations sont extrêmement faibles puisque cela supposait qu'ils assurent l'auto financement de leur construction ; que la banque ne prétend pas qu'ils avaient les moyens de le faire ; que dans ces conditions, il convient d'évaluer l'impact de la perte de chance à 95 % du préjudice subi » ;

ET AUX MOTIFS (ARRET DU 6 OCTOBRE 2010) QUE « le Crédit Agricole de Champagne Bourgogne a fait une offre de prêt aux époux X... pour leur permettre de financer la construction de leur maison individuelle sans relever les irrégularités du contrat et faire aux maîtres de l'ouvrage les observations qu'imposait son obligation de conseil de son client dépourvu de connaissances juridiques ; que la banque a par ailleurs débloquent une partie des fonds le 26 juillet 2005 alors qu'elle n'avait pas reçu copie de la garantie financière d'achèvement ; que les fautes de la banque ont privé les époux X... d'une chance d'éviter la faillite de leur projet que la cour estime à 95 % des sommes auxquelles il convient de liquider leur préjudice ;

que malgré la marge d'erreur imputable à l'insuffisance des documents remis au consultant, la cour estime le surcoût de la construction, démolition comprise à 34.752,06 € plus le coût de l'assurance dommages ouvrage dont le montant avancé par les maîtres de l'ouvrage est conforme aux prix du marché (7.650 € ) ; qu'il convient d'ajouter au total qui

résulte de l'addition de ces deux postes, la somme de 54.460,09 € versée au constructeur ; que le préjudice des maîtres de l'ouvrage s'établit ainsi à la somme de 96.862,15 € ; que les époux X... ont prononcé la réception de leur maison le 13 mars 2009 avec un retard sur les prévisions contractuelles de 1.075 jours qui leur aurait donné droit au paiement d'une indemnité de retard de 44.010 € à raison d'un trois millièmes du prix du contrat d'origine ; que les époux X... ne justifient pas d'un préjudice supérieur aux indemnités légales minimales de retard ; que l'angoisse et les tracasseries causées par cette situation sont à l'origine d'un préjudice moral que la cour estime conformément à la demande à 10.000 € ; que le préjudice final s'établit à 96.862,15 € plus 44.010 € plus 10.000 € soit 150.872,15 € dont la banque doit 95 %, soit 143.328,54 € » ;

ALORS D'UNE PART QUE si le prêteur qui intervient pour financer un contrat de construction de maison individuelle ne peut débloquer les fonds s'il n'a pas communication de l'attestation de garantie de livraison, il appartient au premier chef au maître de l'ouvrage de veiller à l'obtention des garanties qui conditionnent la bonne fin du chantier, et en particulier de s'assurer que la condition suspensive tenant à l'obtention par le constructeur d'une attestation de garantie de livraison est satisfaite ; qu'en application des règles de la responsabilité civile, auxquelles les dispositions de l'article L.231-10 du Code de la construction et de l'habitation ne dérogent pas, la faute de la victime constitue une cause partiellement exonératrice de responsabilité qui doit nécessairement conduire à un partage ; qu'au cas d'espèce, la Cour d'appel a expressément constaté que « la simple lecture du contrat de construction aurait pu conduire les époux X... à se soucier de la souscription de la garantie financière d'achèvement et de l'assurance dommages-ouvrage » et que ces derniers avaient été « négligents » ; qu'en énonçant néanmoins, pour écarter tout partage de responsabilité entre la CRCAM et les époux X..., que l'interdiction faite au prêteur de débloquer les fonds tant qu'il n'a pas eu communication de l'attestation de garantie de livraison s'applique même quand le maître de l'ouvrage « contribue par sa négligence ou par son incompréhension des textes à la contourner » et qu'il n'y avait donc pas lieu de « tenir compte de la négligence des maîtres de l'ouvrage », la Cour d'appel a violé l'article L. 231-10 du Code de la construction et de l'habitation, ensemble l'article 1147 du Code civil ;

ALORS D'AUTRE PART QUE lorsque la souscription d'une assurance dommages-ouvrage est érigée en condition suspensive du contrat de construction de maison individuelle, le banquier prêteur n'est pas tenu de s'assurer, avant de débloquer les fonds, de la souscription effective de l'assurance dommages-ouvrage ; qu'au cas d'espèce, le contrat de construction de maison individuelle conclu par les époux X... stipulait : « le présent contrat est conclu sous les conditions suspensives suivantes : (...) obtention de l'assurance dommages-ouvrages » (Conditions Générales - article IV) et ajoutait : « le constructeur est mandaté par le maître de l'ouvrage pour obtenir l'assurance dommages-ouvrage » (Conditions Particulières - Article « Assurances et garanties - 1 - Assurances ») ; qu'en affirmant, pour retenir que la CRCAM avait manqué à son obligation de s'assurer de la souscription par le constructeur d'une assurance dommages-ouvrage et condamner la banque à indemniser les époux X... du préjudice résultant de l'absence de souscription d'une telle assurance, que « le marché n'est pas conclu sous la condition suspensive de la souscription d'une assurance dommages-ouvrage », la Cour d'appel a dénaturé les clauses claires et précises du contrat en violation de l'article 1134 du Code civil.

**Composition de la juridiction :** M. Terrier, M. Laurent-Atthalin, M. Nivôse, SCP Coutard et Munier-Apaire, SCP Célice, Blancpain et Soltner

**Décision attaquée :** Cour d'appel Paris 2009-11-25 (Rejet)

**Texte(s) appliqué(s) :** Sur l'étendue des obligations du banquier lors du déblocage des fonds, à rapprocher : Com., 29 octobre 2003, pourvoi n° 00-17.533, Bull. 2003, IV, n° 156 (2) (cassation partielle) ; 3e Civ., 9 novembre 2005, pourvoi n° 04-17.061, Bull. 2005, III, n° 215 (rejet), et l'arrêt cité ; 3e Civ. 25 février 2009, pourvoi n° 08-11.072, Bull. 2009, III, n° 49 (rejet), et l'arrêt cité