

**Cour de cassation**

**chambre civile 3**

**Audience publique du 6 septembre 2011**

**N° de pourvoi: 10-12931**

Non publié au bulletin

**Cassation**

**M. Lacabarats (président), président**

SCP Barthélemy, Matuchansky et Vexliard, SCP Piwnica et Molinié, avocat(s)

## **REPUBLIQUE FRANCAISE**

### **AU NOM DU PEUPLE FRANCAIS**

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

Attendu, selon l'arrêt attaqué (Paris, 10 décembre 2009), que les consorts X...-Y... ont confié, par un contrat de construction de maison individuelle avec fourniture du plan, la réalisation de leur habitation à la société Euroconstruction ; que le contrat était soumis notamment à la condition suspensive de la souscription d'une assurance dommages ouvrage ; que la caisse régionale de crédit agricole de Champagne-Bourgogne (CRCA) a financé l'opération ; que la société Chiyoda Fire and Marine Insurance, aux droits de laquelle se trouve la société Aioi Motor and General Insurance Company (AIOI) a fourni une garantie de livraison à prix et délais convenus ; que la société Euroconstruction ayant été placée en liquidation judiciaire, la garantie de livraison a été mise en oeuvre ; que la société Aioi a fait assigner la CRCA en responsabilité et indemnisation du surcoût de la construction resté à sa charge ;

Sur le moyen unique :

Vu les articles L. 231-2 et L. 231-10 du code de la construction et de l'habitation ;

Attendu que, pour condamner la CRCA à payer une certaine somme à la société Aioi, l'arrêt retient, par motifs propres et adoptés que la seule mention d'une condition suspensive relative à la souscription de l'assurance dommages ouvrage sans autre référence ni aucune identification ne satisfait pas à l'exigence de l'article L. 231-2 du code de la construction et de l'habitation, qu'en ayant accepté de débloquer les fonds sans procéder à l'ensemble des contrôles mis à sa charge, la CRCA n'a pas exécuté sa mission légale et que c'est l'impossibilité d'invoquer la caducité du contrat, du fait de la défaillance de la condition, par absence de contrôle de la banque, qui est la cause du préjudice subi par le garant ;

Qu'en statuant ainsi, alors que, lorsque le contrat de construction de maison individuelle est conclu sous condition suspensive de l'obtention de l'assurance dommages-ouvrage, le banquier n'a pas, lors de l'émission de son offre de prêt, l'obligation de vérifier que cette condition est réalisée et qu'après l'émission de l'offre de prêt, le banquier n'est tenu, selon la loi, que de s'assurer de la délivrance de l'attestation de garantie de livraison, à défaut de laquelle les fonds ne pouvaient pas être débloqués et non de la souscription effective

de l'assurance dommages-ouvrage, la cour d'appel a violé les textes susvisés ;

PAR CES MOTIFS :

CASSE ET ANNULE, dans toutes ses dispositions, l'arrêt rendu le 10 décembre 2009, entre les parties, par la cour d'appel de Paris ; remet, en conséquence, la cause et les parties dans l'état où elles se trouvaient avant ledit arrêt et, pour être fait droit, les renvoie devant la cour d'appel de Paris, autrement composée ;

Condamne la société Aioi Motor and General Insurance Company of Europe Limited aux dépens ;

Vu l'article 700 du code de procédure civile, condamne la société Aioi Motor and General Insurance Company of Europe Limited à payer la somme de 2 500 euros à la caisse régionale de crédit agricole mutuel de Champagne-Bourgogne ; rejette la demande de la société Aioi Motor and General Insurance Company of Europe Limited ;

Dit que sur les diligences du procureur général près la Cour de cassation, le présent arrêt sera transmis pour être transcrit en marge ou à la suite de l'arrêt cassé ;

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

MOYEN ANNEXE au présent arrêt

Moyen produit par la SCP Barthélemy, Matuchansky et Vexliard, avocat aux Conseils pour la caisse régionale de crédit agricole mutuel de Champagne-Bourgogne.

Le moyen reproche à l'arrêt partiellement confirmatif attaqué D'AVOIR condamné la CRCAM de Champagne Bourgogne à payer à la société AIOI la somme de 22 456, 85 €, avec intérêts à compter de la mise en demeure du 29 juillet 2005 et capitalisation des intérêts ;

AUX MOTIFS PROPRES QU'en application de l'article L. 231-2 du code de la construction et de l'habitation, le contrat de construction d'une maison individuelle devait comporter la référence de l'assurance de dommages ouvrage souscrite par le maître de l'ouvrage ou pour son compte par le constructeur en application de l'article L. 242-1 du code des assurances ; qu'en application de l'article L. 231-10 du même code, aucun prêteur ne pouvait émettre une offre de prêt sans avoir vérifié que le contrat comportait celles des énonciations mentionnées à l'article L. 231-2 qui devaient y figurer au moment où l'acte lui était transmis et ne pouvait débloquer les fonds s'il n'avait pas communication de l'attestation de la garantie de livraison ; qu'il résultait du contrat de construction conclu le 30 juin 1999 entre les consorts X...-Y... et la CRCAM de Champagne Bourgogne qu'il était convenu, conformément à l'option exposée à l'article 4-4 du contrat qui prévoyait que le contrat était conclu sous la condition suspensive de l'obtention de l'assurance de dommages-ouvrage et d'appliquer la clause selon laquelle " le constructeur souscrit pour le compte du maître de l'ouvrage l'assurance « dommages-ouvrage » dont le coût inclus dans le prix convenu du présent contrat est de : ... illisible ... " ; que la CRCAM de Champagne Bourgogne avait financé l'opération de construction et avait débloqué les fonds alors que le contrat ne comportait pas les mentions prescrites par l'article 231-2 précité, la seule mention d'une condition suspensive relative à la souscription de l'assurance de dommages-ouvrage par le constructeur pour le compte du maître de l'ouvrage sans autre référence, ni aucune identification pouvant valoir référence qui était une notion d'interprétation stricte supposant une indication précise ne satisfaisait pas à l'exigence du texte susvisé ; que l'article 4-4 des conditions générales du contrat de construction stipulait expressément que si une seule des conditions suspensives ne se réalisait pas, le contrat serait considéré comme sans effet et qu'il était prévu aux conditions particulières que le délai d'exécution des conditions suspensives était de 12 mois après la signature du contrat et que le chantier commencerait dans le délai de deux mois à compter de la réalisation des conditions suspensives ; qu'en l'espèce il était établi et non contesté que l'assurance de dommages-ouvrage n'avait jamais été souscrite par le constructeur Euroconstruction ; que la CRCAM de Champagne Bourgogne n'avait pas

exécuté la mission de contrôle qui lui avait été confiée par la loi et avait commis une faute qui engageait sa responsabilité, le garant n'ayant quant à lui aucune obligation en ce sens de sorte qu'il ne pouvait lui être reproché une faute exonératoire à ce titre ; que c'était la faute de la banque qui avait laissé l'opération de construction s'engager dans un processus irréversible d'exécution et de paiement des travaux réalisés par le constructeur ; que c'était cette faute qui avait abouti à la mise en jeu de la garantie de la société AIOI qui était dès lors fondée à demander le remboursement à titre indemnitaire des sommes qu'elle avait dû payer pour la finition de l'immeuble ; que ce n'était pas l'absence d'une assurance de dommages-ouvrage qui était la cause du préjudice subi par le garant, comme le soutenait la CRCAM de Champagne Bourgogne, mais l'impossibilité d'invoquer la caducité du contrat du fait de la défaillance de la condition suspensive par l'absence de contrôle de la banque (arrêt, pp. 3 et 4) ;

ET AUX MOTIFS ADOPTES QU'il ressortait des pièces versées aux débats par la société AIOI, en particulier du contrat de construction signé le 30 juin 1999 et de l'attestation de garantie de livraison à prix et délai convenu n° 31 02 délivrée le 24 janvier 2000, que le constructeur, la société Euroconstruction SARL, n'avait mis en place avant le lancement des travaux de construction de la maison individuelle des consorts X...-Y... que la seule garantie de livraison à prix et délai convenus alors que le contrat de construction stipulait également, au titre des conditions suspensives, l'obtention d'une assurance dommages-ouvrage que les consorts X...-Y... donnaient mandant au constructeur de souscrire pour leur compte auprès de l'assureur et aux conditions particulières (articles 4/4 et 5/3 des Conditions générales gouvernant ce contrat), assurance qui ne serait finalement jamais souscrite ; que s'agissant de cette assurance dommages-ouvrage, le contrat de construction du 30 juin 1999 n'était pas conforme aux prescriptions de l'article L. 231-2 du code de la construction et de l'habitation, lequel visait spécifiquement " la référence de l'assurance de dommages souscrite par le maître de l'ouvrage " ; qu'en effet cette référence spécifique n'apparaissait nulle part dans le contrat de construction du 30 juin 1999, la clause stipulant l'engagement du constructeur à obtenir cette assurance pour le compte du maître de l'ouvrage ne pouvant manifestement pas constituer cette référence, ni la suppléer ; qu'il ressortait également des débats, ce que ne contestait d'ailleurs pas la défenderesse, que la CRCAM de Champagne Bourgogne n'avait pas informé la compagnie d'assurance appelée en garantie des versements de fonds directement effectués entre les mains du constructeur ; qu'il apparaissait ainsi que la CRCAM de Champagne Bourgogne avait commis des négligences répétées en ne procédant pas à l'ensemble des contrôles mis à sa charge par l'article L. 231-10 du code de la construction et de l'habitation, ni à l'information due au garant en application des dispositions de l'article L. 231-7, paragraphe III, du même code ; qu'en effet si la banque avait régulièrement procédé à tous les contrôles prévus à l'article L. 231-10 du code de la construction et de l'habitation, elle aurait constaté, comme avait pu le constater après elle le garant, qu'aucune assurance dommages-ouvrage n'avait été souscrite, ce qui rendait caduc le contrat de construction signé le 30 juin 1999 par suite de la non réalisation de l'une de ses conditions suspensives, la garantie de livraison à prix et délai convenus accordée par la compagnie d'assurance devenant par là même sans objet ; que dès lors, en ayant accepté de débloquer les fonds sans procéder à l'ensemble de ces contrôles, la CRCAM de Champagne Bourgogne avait rendu possible, par ses négligences, l'appel en garantie de la compagnie d'assurance postérieurement à la liquidation judiciaire du constructeur et le surcoût financier de 22 456, 85 euros que cette dernière avait dû supporter, par rapport au prix garanti, pour reprendre et achever les travaux de construction de la maison individuelle des consorts X...-Y... ; qu'il existait donc un lien causal entre les négligences de la banque et le surcoût subi par la compagnie d'assurance, et que la première en devait réparation à la seconde sur le fondement de l'article 1382 du code civil (jugement, pp. 4 et 5) ;

ALORS, D'UNE PART, QUE lorsque le contrat de construction de maison individuelle est conclu sous la condition suspensive de l'obtention de l'assurance de dommages à l'ouvrage, le banquier prêteur de deniers n'a pas, lors de l'émission de son offre de prêt, l'obligation de vérifier que cette condition est réalisée, et il respecte son obligation légale de vérification en contrôlant la présence, au contrat de construction, de ladite condition suspensive ; que la cour d'appel avait constaté que le contrat de construction était soumis à une condition suspensive d'obtention d'une assurance dommages-ouvrage, ce dont il résultait que la banque n'avait pas commis de faute dans l'octroi du prêt ; qu'en retenant néanmoins l'existence d'une telle faute, la cour d'appel, qui n'a pas tiré les conséquences légales de ses propres constatations, a violé l'article 1382 du code civil, par fausse application ;

ALORS, PAR AILLEURS, QUE la référence de l'assurance de dommages souscrite par le maître de l'ouvrage, référence devant légalement figurer au contrat de construction, s'entend, lorsque ledit contrat est conclu sous la condition suspensive de l'obtention de l'assurance concernée, de la mention au contrat de cette condition suspensive ; qu'en retenant au contraire que la seule mention, au contrat de construction, d'une condition suspensive relative à la souscription de l'assurance de dommages ne pouvait valoir référence au sens de la loi, la cour d'appel a violé les articles L. 231-2 et L. 231-10 du code de la construction et de l'habitation, par fausse interprétation ;

ALORS, DE SURCROIT, QUE le déblocage des fonds par la banque n'est légalement subordonné qu'à la détention par cette dernière de l'attestation de garantie de livraison, et non à la vérification de la référence de l'assurance de dommages ; qu'en retenant au contraire que le fait pour la banque d'avoir débloqué les fonds sans procéder « à l'ensemble de ces contrôles », donc la prétendue absence de contrôle de la référence de l'assurance de dommages – l'existence de la garantie de livraison n'étant pas litigieuse et la responsabilité de la banque n'étant pas recherchée à cet égard –, était de nature à caractériser une faute de la banque, la cour d'appel a violé les articles L. 231-2 et L. 231-10 du code de la construction et de l'habitation, par fausse interprétation ;

ALORS, D'AUTRE PART, QUE le lien de causalité entre la faute de la banque, tenant à l'absence de vérification de la référence de l'assurance de dommages dans le contrat de construction, et le préjudice né, pour le garant de livraison, de l'obligation de mettre en jeu sa garantie, ne peut être regardé comme établi que s'il est constaté que les parties au contrat de construction auraient eu l'intention de se prévaloir de la caducité de ce contrat, ou de sa nullité, ou qu'elles auraient souhaité en poursuivre la résiliation à raison de l'absence de l'assurance de dommages ; que l'existence d'un lien de causalité entre la prétendue faute de la CRCAM de Champagne Bourgogne, tenant à la supposée absence de vérification de la référence de l'assurance de dommages, et le prétendu préjudice de la société AIOI avait été contestée par la banque (conclusions d'appel signifiées le 30 septembre 2009, pp. 8 à 10) ; qu'en retenant l'existence de ce lien de causalité, sans toutefois caractériser la volonté qu'auraient eue les parties au contrat de construction de remettre en cause ledit contrat, la cour d'appel a privé sa décision de base légale au regard de l'article 1382 du code civil ;

ALORS, DE SURCROIT, QU'en retenant que « les négligences de la banque », dont le manquement à l'obligation d'information du garant de livraison sur les paiements effectués directement par le prêteur en cours de chantier, obligation prévue à l'article L. 231-7 du code de la construction et de l'habitation, auraient été causes du prétendu préjudice tenant, pour le garant de livraison, à la mise en jeu de sa garantie, sans caractériser aucunement le rôle causal effectif qu'aurait eu ce manquement à l'obligation légale d'information sur les paiements, la cour d'appel a privé sa décision de base légale au regard de l'article 1382 du code civil.

**Décision attaquée :** Cour d'appel de Paris du 10 décembre 2009

