



Jean-Louis Guillot

Garanties

Code de la construction. Garantie d'achèvement. Il n'appartient pas à la banque de s'immiscer dans les opérations de construction pour vérifier le bon déroulement du chantier

*Cour de cassation, 3^e chambre civile du 17 mars 1999.
Rejet du pourvoi contre la cour d'appel d'Aix-en-Provence 1^{re} chambre B du 19 décembre 1996.
Aff. Duquesne c/Paribas.*

Aux termes d'un acte sous seing privé, une banque a délivré une garantie d'achèvement d'un petit immeuble devant être édifié par une société civile immobilière.

Le chantier ayant été abandonné avant livraison et de nombreuses non conformités étant apparues, les acquéreurs de certains lots assignèrent tous les intervenants pour que soit prononcée la résolution de la vente et ainsi, qu'ils puissent obtenir le remboursement du prix de vente et des frais accessoires.

Selon jugement en date du 2 novembre 1993, le tribunal de grande instance de Nice a indiqué qu'il appartenait à la banque de vérifier si les documents remis ne présentaient pas entre eux de divergences flagrantes.

L'établissement de crédit, pour le tribunal de grande instance, a engagé sa responsabilité en raison de sa négligence fautive et fut condamné solidairement avec l'architecte et le gérant de la SCI à payer différentes sommes au titre des préjudices financier et moral.

Sur l'appel interjeté par la banque, la cour d'appel d'Aix-en-Provence a, par arrêt en date du 19 décembre 1996, confirmé le jugement déféré en ce qu'il a prononcé la résolution de la vente et l'a réformé en ses autres dispositions. La cour a considéré qu'il n'appartenait pas à la banque de s'immiscer dans les opérations de construction pour vérifier le bon déroulement du chantier et que, de ce fait, elle n'était donc pas responsable de l'inachèvement de l'immeuble ni du préjudice invoqué.

A la suite du pourvoi intenté, la Cour de cassation a rejeté le pourvoi formé par les acquéreurs de lots contre l'arrêt de la cour d'appel.

Cette décision est particulièrement intéressante en ce qu'elle approuve la cour d'appel d'avoir «*exactement relevé qu'il n'appartient pas à la banque de s'immiscer dans les opérations de construction pour vérifier le bon déroulement du chantier...*».

Il convient de noter que la Cour de cassation ne s'était jamais prononcée aussi nettement sur les obligations pesant sur la banque qui a délivré une garantie d'achèvement conformément aux dispositions du code de la construction.