

Chronique de Droit Bancaire



THIERRY BONNEAU
Agrégé des facultés de droit
Professeur
Université Panthéon-Assas (Paris 2)

Prêt. Obligations du banquier. Contrat de construction de maison individuelle. Vérification des documents. Attestation de garantie de livraison. Copie. Paiement direct du constructeur par le prêteur. Obligation d'information du garant.

Cass. com. 12 février 2003, arrêt n° 168 FS-P+B, Epoux Greiner c/Société générale.

- «Mais attendu qu'ayant relevé que les documents produits en copie, sur lesquels figuraient une signature et un cachet, avaient une apparence de régularité et concordaient avec le marché de travaux, la cour d'appel, qui n'a pas constaté elle-même d'absence de date, a retenu à bon droit, que les dispositions légales ne mettent pas à la charge du prêteur l'obligation de vérifier la véracité des documents produits, mais seulement leur existence, le prêteur n'étant pas tenu d'exiger la remise en original des documents énoncés à l'article L 231-2 du Code de la construction et de l'habitation dont il doit obtenir la production par application de l'article L 231-10 de ce Code» ;
- «L'obligation mise à la charge du prêteur par l'article L 231-7 du Code de la construction et de l'habitation est édictée dans l'intérêt du garant et du maître de l'ouvrage».

Lorsqu'il consent le prêt destiné à financer la construction d'une maison individuelle, le banquier ne peut débloquer les fonds que s'il a eu communication de l'attestation de garantie de livraison : cette communication, prévue par l'article L 231-10 du Code de la construction et de l'habitation, fait écho à l'article L 231-2 du même Code qui prévoit l'annexion des attestations des garanties de remboursement et de livraison au contrat de construction. Aucun de ces textes ne prend toutefois position sur le type de document qui doit être remis au banquier : est-ce l'original de l'attestation ou une copie suffit-elle ? Des auteurs ¹ ont pu prendre position en faveur de la communication, au banquier, de l'original de l'attestation. Mais telle n'est pas la position de la Cour de cassation qui, dans son

arrêt du 12 février 2003, souligne que le prêteur n'est pas tenu d'exiger la remise d'un original et qu'il peut se contenter de la communication d'une copie qui a une apparence de régularité et qui concorde avec le marché de travaux. Cette solution qui s'explique, selon l'arrêt commenté, par l'absence de disposition légale mettant à la charge du prêteur l'obligation de vérifier la véracité des documents produits, celui-ci ayant seulement l'obligation de vérifier l'existence de ces documents, est conforme au droit commun de la preuve qui admet la valeur probatoire des copies ² et rejoint le courant prônant le caractère formel ³ du contrôle que le prêteur doit exercer, selon l'article L 231-10, sur les énonciations du contrat de construction énoncées à l'article L 231-2 et reconnaissant que le prêteur n'a pas l'obligation de requalifier le contrat qui lui est soumis ⁴.

Le prêteur n'est pas seulement tenu de vérifier les énonciations du contrat de construction et l'existence de l'attestation de garantie de livraison. Il est également tenu d'informer le garant lorsqu'il paie directement le constructeur. Cette obligation, qui est prévue par l'article L 231-7 du Code de la construction et de l'habitation dont le III décide, dans son alinéa 1, que «les paiements intervenant aux différents stades de la construction peuvent être effectués directement par le prêteur, sous réserve de l'accord écrit du maître de l'ouvrage à chaque échéance et de l'information du garant», est édictée tant dans l'intérêt du garant que de celui du maître de l'ouvrage comme le souligne la Cour de cassation dans son arrêt du 12 février 2003. En conséquence, le maître de l'ouvrage peut se prévaloir du manquement du banquier à cette obligation pour mettre en cause la responsabilité de celui-ci : cette solution est justifiée. Car, si l'information du garant avait été assurée, le défaut de garantie serait apparu, ce qui aurait permis aux maîtres de l'ouvrage de s'opposer au versement réclamé par le constructeur.

Le prêteur doit donc rester vigilant. Il le doit car lorsque le constructeur n'est pas garanti, il est le seul moyen d'indemnisation des maîtres d'ouvrage dont le chantier n'a pas été achevé en raison de la liquidation judiciaire du constructeur, ce qui était le cas dans l'espèce à l'origine de l'arrêt du 12 février 2003. ■

1 J. Hugot et D. Sizaire, Contrat de construction de maison individuelle, Litec 1992, p. 135.

2 F. Terré, Introduction générale au droit, 5e éd. 2000, n° 563 et s. p. 569.

3 C. Saint-Alary Houin et B. Saint-Alary, Le banquier face au contrat de construction de maison individuelle, rev. Dr. Imm. 1992, 283, spéc. n° 9 et s. p. 285 ; F. Ribay, Contrat de construction de maison individuelle. Les obligations nouvelles des établissements prêteurs, Banque n° 522, décembre 1991, 1130 ; J. Hugot et D. Sizaire, Le contrat de

construction d'une maison individuelle, op. cit., n° 251 p. 135 ; A. Chomel, l'étendue du contrôle du prêteur de deniers, Act. Jur. Dr. Imm. 10 février 2000, 116, spéc. p. 119 et s. ; V. également les auteurs cités par D. Sizaire, note sous Versailles, 16 mars 1999, Construction-Urbanisme mai 1999, n° 144 et par A. Gourio, note sous com. 9 juillet 2002, JCP 2002, 1382, spéc. p. 1533.

4 Cass. com. 9 juillet 2002, Banque & droit, n° 86, novembre-décembre 2002, 53, obs. Th. Bonneau ; Les Petites Affiches n° 183, 12 septembre 2002, 5, note EC ; JCP 2002, éd. E, 1382, note A. Gourio.