

Sommaires de *Jurisprudence*



**JEAN-LOUIS
GUILLOT**

Directeur
des affaires juridiques
Groupe BNP Paribas

Divers

Contrat de construction de maison individuelle. Conditions d'application de l'article L 231-10 du CCH. Contrat de louage d'ouvrage (art. L 231-1 et L 232-2 du CCH). Résiliation du contrat de construction de maison individuelle à l'insu de la banque. Devoir de conseil du banquier (non)

*Tribunal de grande instance de Paris, 9^e chambre,
1^{re} section du 16 octobre 2001.
Aff. Dodu c/BNP Paribas.*

Des époux avaient souscrit un contrat de construction de maison individuelle avec une entreprise et un contrat pour d'autres travaux de construction avec deux autres entreprises. Une offre de prêt immobilier fut faite par une banque pour le montant global du coût de l'opération et acceptée par les époux. Ceux-ci résilièrent ensuite le contrat de construction de maison individuelle avec la première entreprise et confièrent les travaux de construction aux deux autres entreprises sans que soient respectées, à cette occasion, les dispositions de l'article L 231-10 du CCH. Les appels de fonds de ces entreprises furent réglés par la banque. Ces entreprises cessèrent leurs interventions et furent mises en liquidation judiciaire.

Une nouvelle entreprise intervient alors dans le cadre d'un nouveau contrat de construction que les époux conclurent avec elle. La banque refusa de régler les appels de fonds émis par cette dernière entreprise, les conditions d'un contrat de construction de maison individuelle n'étant pas respectées.

Les époux demandèrent au tribunal de constater la responsabilité de la banque qui avait émis une offre de prêt sans s'assurer de l'existence d'un contrat de construction conforme aux dispositions légales et avait débloquent des appels de fonds à des entreprises sans vérifier l'existence d'une garantie de livraison.

Le tribunal a constaté que l'offre de prêt avait été émise dans des conditions régulières, l'ensemble des documents exigés par le CCH ayant été remis à la banque par la première entreprise et que les travaux confiés initialement aux autres entreprises n'entraient pas dans les dispositions de l'article L 231-1 du CCH.

En outre, le tribunal a relevé que les époux n'ayant pas avisé la banque du changement de constructeur prin-

cipal, elle n'était pas fondée à demander une nouvelle attestation de garantie de livraison et, appliquant normalement les termes du contrat qu'elle connaissait, elle pouvait payer les entreprises en fonction de l'état d'avancement des travaux. La banque, non informée des agissements des époux, était dans l'impossibilité d'exercer son devoir de conseil. Le devoir de conseil du banquier est préalable à l'émission de l'offre de prêt; les événements intervenant postérieurement – s'ils ne sont pas connus de la banque – n'engagent pas sa responsabilité telle que prévue par l'article L 231-10 du CCH.

Enfin, le tribunal a proposé, pour sortir d'une situation inextricable et permettre l'achèvement de la construction, que les époux concluent un contrat de prêt immobilier au sens du Code de la consommation pour que la banque puisse débloquent le solde des fonds. ■