

# Chronique de Droit Bancaire



**THIERRY BONNEAU**  
Agrégré  
des facultés de droit  
Professeur à l'Université  
Panthéon-Assas (Paris 2)

## Prêt. Obligations du banquier. Vérification formelle de mentions dans le contrat de construction de maison individuelle. Requalification du contrat

Cass. com. 9 juillet 2002, arrêt n° 1417 FS-P, *Union de crédit pour le bâtiment c/époux Marteau et a.*; *Les Petites Affiches*, n° 183, 12 septembre 2002. 5, note EC; D. 2002. IR. 2449; JCP 2002, éd. E, 1382, note A. Gourio.

L'article L 231-2 du Code de la construction et de l'habitation ne met pas à la charge du prêteur l'obligation de requalifier le contrat qui lui est soumis.

Le contrat de prêt est en principe indépendant du contrat dont il permet la réalisation. Aussi ni la conclusion, ni l'exécution du premier ne sont-ils subordonnés au second. A fortiori, aucun contrôle du contenu du second n'est à la charge du professionnel du crédit avant que celui-ci ne formule son offre. Ce principe comporte cependant au moins une exception illustrée par les dispositions de l'article L 231-10 du Code de la construction et de l'habitation<sup>1</sup> dont l'alinéa 1 décide 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 lui est transmis et ne peut débloquer les fonds s'il n'a communication de l'attestation de garantie de livraison* ».

Si le banquier doit ainsi vérifier les énonciations du contrat de construction individuelle – parmi les énonciations énumérées à l'article L 231-2, il y a la désignation du terrain, la consistance et les caractéristiques techniques du bâtiment à construire ou encore le coût de celui-ci et des travaux dont le maître de l'ouvrage se réserve l'exécution – il s'agit, selon nombre d'auteurs<sup>2</sup>, d'un contrôle formel qui n'emporte pas l'obligation, pour le prêteur, de requalifier le contrat qui lui est soumis; cette interprétation a été confirmée par le ministère de l'équipement, du logement, des transports et de la mer dans une lettre adressée à l'AFEC le 15 mai 1991<sup>3</sup>. La cour de Versailles avait pourtant jugé le contraire dans sa décision du 16 mars 1999<sup>4</sup>: « *attendu que les obligations du prêteur sont donc limitées à une vérification formelle de l'existence desdites énonciations dans le contrat; mais attendu que le texte précité (art. L 231-10) ne s'applique qu'aux contrats de construction de maisons individuelles (avec fourniture du plan) ce qui implique nécessairement une vérification antérieure, par l'organisme financier, de la nature du contrat qui lui est soumis; attendu que, dans le cadre de cet examen, le prêteur... ne peut se satisfaire de la qualification donnée à la convention... dans un domaine où la fraude la plus fréquente consiste, pour le constructeur, à maquiller un contrat de construction de*

*maison individuelle en contrat de maîtrise d'œuvre pur et simple adossé à des marchés d'entreprise* ». Mais elle est censurée par la Cour de cassation qui souligne, dans son arrêt du 9 juillet 2002, « *que l'article L 231-2 du Code de la construction et de l'habitation ne met pas à la charge du prêteur l'obligation de requalifier le contrat qui lui est soumis* ».

Cette observation n'est guère contestable puisque l'article L 231-2 se borne à énoncer les énonciations du contrat de construction de maison individuelle. Mais on peut penser qu'il aurait été plus pertinent de se référer, dans le motif précité<sup>5</sup>, à l'article L 231-10 puisque c'est ce texte qui prévoit l'obligation de contrôle à la charge du prêteur. Or ce texte ne prévoit que la vérification des énonciations dudit contrat sans mettre une quelconque obligation de qualification à la charge du banquier. On peut, il est vrai, regretter cette solution car l'objectif affiché par le législateur réside dans la protection de l'emprunteur qui peut être déjouée si le contrat de construction de maison individuelle est maquillé. Mais le banquier n'est pas un professionnel du droit. Aussi ne peut-on pas lui imposer de déterminer la catégorie juridique à laquelle appartiennent les conventions dont il permet la réalisation à l'aide des financements qu'il accorde<sup>6</sup>!

1 L'article L 231-10 du Code de la construction et de l'habitation est issu de l'article 1<sup>er</sup> de la loi n° 90-1129 du 19 décembre 1990.

2 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. Sizaïre, Le contrat de construction d'une maison individuelle, *Litéc* 1992, 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. Sizaïre, 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.

3 Cette lettre adressée à l'AFEC le 15 mai 1991 est citée par J.-L. Guillot, *Courrier des lecteurs*, *Banque* n° 566, janvier 1996.72.

4 Versailles, 16 mars 1999, *Construction-Urbanisme* mai 1999, n° 144, note D. Sizaïre.

5 Le visa de l'arrêt du 9 juillet 2002 comprend toutefois, outre les articles L 231-1 et L 231-2 du Code de la construction et de l'habitation, l'article L 231-10 dudit Code.

6 Rapprocher, Saint-Alary Houin et Saint-Alary, art. préc. n° 13 p. 286: « *quoi qu'il en soit, le banquier tenu de conseiller son client devrait lui signaler les vices contractuels qu'il constate et peut-être, par prudence lui faire signer une attestation. Mais, c'est alors le droit commun qui fonde cette exigence et non la loi de 1990* ».