

Cour de cassation

chambre civile 3

Audience publique du 11 juillet 2019

N° de pourvoi: 18-10368

ECLI:FR:CCASS:2019:C300650

Publié au bulletin

Rejet

M. Chauvin (président), président

SARL Cabinet Briard, SCP Marc Lévis, avocat(s)

REPUBLIQUE FRANCAISE

AU NOM DU PEUPLE FRANCAIS

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

Sur le moyen unique :

Attendu, selon l'arrêt attaqué (Rouen, 26 octobre 2017), que M. K... et Mme E..., ayant fait construire une maison d'habitation financée par un prêt immobilier souscrit auprès de la Caisse d'épargne et de prévoyance Normandie (la Caisse d'épargne), ont assigné celle-ci en indemnisation pour manquement à son devoir d'information, de conseil et de mise en garde ;

Attendu que M. K... et Mme E... font grief à l'arrêt de rejeter leur demande alors, selon le moyen, que, si le prêteur de deniers destinés à financer la construction d'une maison d'habitation n'a pas l'obligation de requalifier en contrat de construction de maison individuelle le document qui lui est soumis, il n'en a pas moins le devoir d'informer ses clients des risques qu'ils encourent en passant avec l'entreprise chargée de la quasi-totalité des travaux, un marché quelle qu'en soit la qualification, ne comportant aucune garantie de livraison, quand bien même l'emprunteur aurait fait intervenir une entreprise tierce pour un lot représentant une très faible partie du coût total de la construction, et un architecte dont la mission était limitée à la seule élaboration des plans destinés au dossier de permis de construire, à l'exclusion de toute mission de maîtrise

d'oeuvre et d'assistance à la passation des marchés et à l'exécution des travaux ; que pour débouter les emprunteurs de leur action en responsabilité, la cour d'appel a retenu que les éléments fournis à la banque ne permettaient pas à celle-ci de considérer que la société Quadra construction avait proposé ou fait proposer le plan de construction aux emprunteurs et que, s'agissant du devis de la société MPI chargée du lot « menuiseries extérieures », la banque pouvait légitimement penser que les emprunteurs avaient confié la réalisation de leur projet immobilier à deux entreprises, et non à un seul constructeur, de sorte qu'en l'absence de contrat de construction de maison individuelle, avec ou sans plan, relevant des articles L. 231-1 ou L. 232-1 du code de la construction et de l'habitation, aucun manquement à ses obligations d'information, de conseil ou de mise en garde n'est établi à l'encontre de la Caisse d'épargne ; qu'en se prononçant par ces motifs impuissants à établir que la banque avait rempli son obligation d'information et de conseil ou mise en garde, la cour d'appel a violé l'article 1147 dans sa rédaction antérieure à celle issue de l'ordonnance du 10 février 2016 ;

Mais attendu qu'ayant relevé que les maîtres de l'ouvrage avaient joint à leur demande de prêt un contrat d'architecte ayant pour objet les études préliminaires, la demande de permis de construire, ainsi que deux devis, sans précision du délai d'achèvement des travaux établis par l'entreprise MPI pour les menuiseries extérieures et l'entreprise Quadra construction pour le reste de la construction, la cour d'appel a pu en déduire, au vu des pièces remises par les emprunteurs sur la base desquels le prêt avait été consenti, que la Caisse d'épargne avait pu légitimement penser que ses clients s'étaient adressés à un architecte et à deux entreprises avec lesquelles ils avaient conclu des marchés de travaux et qu'il ne s'agissait pas d'un contrat de construction de maison individuelle ;

D'où il suit que le moyen n'est pas fondé ;

PAR CES MOTIFS :

REJETTE le pourvoi ;

Condamne M. K... et Mme E... aux dépens ;

Vu l'article 700 du code de procédure civile, rejette les demandes ;

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

MOYEN ANNEXE au présent arrêt

Moyen produit par la SARL Cabinet Briard, avocat aux Conseils, pour M. K... et Mme E...

Il est reproché à l'arrêt attaqué d'avoir confirmé en toutes ses dispositions le jugement

entrepris qui avait rejeté les demandes formées par M. K... et Mme E... contre la Caisse d'Épargne et de prévoyance Normandie,

Aux motifs que M. K... et Mme E... mettent en jeu la responsabilité de la Caisse d'Épargne précisant qu'ils ne lui reprochent ni une violation d'une disposition du code de la construction et de l'habitation, ni une absence de requalification d'un contrat, mais un manquement à son obligation de mise en garde sur les conséquences du choix contractuel qu'ils s'apprêtaient à faire, à savoir un contrat qui se donnait à lui-même les apparences d'un contrat de louage d'ouvrage, et non d'un contrat de construction de maison individuelle soumis aux dispositions des articles L. 231-1 et suivants du code de la construction et de l'habitation.

L'article L.231-1 dispose que "toute personne qui se charge de la construction d'un immeuble à usage d'habitation ne comportant pas plus de deux logements destinés au même maître de l'ouvrage d'après un plan qu'elle a proposé ou fait proposer doit conclure avec le maître de l'ouvrage un contrat soumis aux dispositions de l'article L.231-2 [...]"

L'article L.231-2 du même code énonce que "le contrat doit comporter les énonciations suivantes : [...] k) Les justifications des garanties de remboursement et de livraison apportées par le constructeur, les attestations de ces garanties étant établies par le garant et annexées au contrat [...]"

En cas de contrat de construction de maison individuelle sans fourniture de plan, l'article L.232-1 indique que le contrat doit être rédigé par écrit et préciser notamment la référence de l'assurance de dommages souscrite par le maître de l'ouvrage en application de l'article L.242-1 du code des assurances et la justification de la garantie de livraison apportée par le constructeur au maître de l'ouvrage.

Selon l'article L.231-10, "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 pas communication de l'attestation de garantie de livraison. Dans les cas de défaillance du constructeur visés au paragraphe II de l'article L.231-6 et nonobstant l'accord du maître de l'ouvrage prévu au premier alinéa du paragraphe III de l'article L.231-7, le prêteur est responsable des conséquences préjudiciables d'un versement excédant le pourcentage maximum du prix total exigible aux différents stades de la construction d'après l'état d'avancement des travaux dès lors que ce versement résulte de l'exécution d'une clause irrégulière du contrat."

Cette disposition ne concerne que le contrat de construction de maison individuelle avec fourniture de plan. Elle ne s'applique pas au contrat de construction de maison individuelle sans fourniture de plan.

Il est admis que le prêteur de deniers qui accepte de financer des travaux pour la construction d'une maison individuelle n'est pas tenu de requalifier le contrat qui lui est

soumis et qu'il n'a pas à s'immiscer dans la convention passée entre le constructeur et le maître de l'ouvrage.

Si le prêteur reste tenu envers son client, à titre de renseignement et de conseil, à l'obligation de vérifier avec son client, dépourvu de connaissances juridiques, le cadre contractuel du projet qu'il accepte de financer, pour veiller au respect des dispositions légales spécifiques du code de la construction et de l'habitation en pareille matière, son obligation ne va pas jusqu'à l'imposer de conseiller aux accédants à la propriété tel cadre contractuel plutôt que tel autre pour réaliser leurs projets de construction.

Dans tous les cas, l'étendue de l'obligation qui s'impose à la banque qui finance un projet immobilier, avec ou sans fourniture de plan, ce que ne conteste au demeurant pas la Caisse d'Épargne, s'apprécie au vu des pièces qui lui sont remises à l'appui de la demande de financement, devant la conduire, le cas échéant, à informer les emprunteurs du risque encouru par la signature de conventions ne prévoyant pas la garantie de livraison normalement prévue en la matière.

Il convient donc d'examiner si, en l'espèce, au vu des éléments dont disposait la Caisse d'Épargne pour instruire la demande de financement, elle était en mesure de considérer que les emprunteurs se trouvaient engagés dans les termes d'un contrat auquel s'imposait le respect des dispositions protectrices du code de la construction et de l'habitation, notamment sur la fourniture d'une garantie de livraison, l'obligeant, dans cette hypothèse à informer les emprunteurs sur le risque encouru par la signature de conventions ne prévoyant pas de garantie de remboursement de livraison.

Dans la mesure où il convient de se placer au moment de l'octroi du financement, et éventuellement lors du déblocage des fonds, pour apprécier l'existence d'un manquement de la Caisse d'Épargne à son obligation d'information, la qualification retenue postérieurement par le tribunal correctionnel de Rouen, dans son jugement du 20 avril 2016, qui a considéré qu'il s'agissait d'un contrat de construction de maison individuelle soumis aux dispositions protectrices du code de la construction et de l'habitation, est sans incidence dans le cadre du présent litige.

Il est admis qu'au dossier de demande de financement déposé par M. K... et Mme E... étaient jointes les pièces suivantes :

- un contrat d'architecte portant sur la construction d'une maison individuelle conclu entre le maître de l'ouvrage et M. N..., architecte, le 04 juillet 2013 qui lui confie une mission partielle consistant :

- dans la réalisation d'études préliminaires ayant pour objet de vérifier la constructibilité de l'opération au regard des règles d'urbanisme, de vérifier sa faisabilité, d'établir une esquisse, ou au maximum deux esquisses du projet répondant au programme,

- dans les études d'avant-projet par lesquelles l'architecte arrête en plans, coupes et façades des dimensions de l'ouvrage, précise son aspect, présente les solutions retenues, détermine les surfaces de tous les éléments du programme et établit la notice descriptive précisant la nature des matériaux extérieurs, avec cette précision que "ces documents graphiques ne peuvent en aucun cas être directement utilisés pour réaliser la construction",

- dans l'établissement et la signature des documents graphiques ...nécessaires à la constitution du dossier de demande de permis de construire, dans l'assistance du maître de l'ouvrage dans la constitution du dossier administratif de demande de permis de construire, et dans ses rapports avec l'administration après le dépôt du permis de construire qui incombe au maître de l'ouvrage. Il est encore mentionné, cette fois, en caractères gras "ces documents graphiques ne peuvent en aucun cas être directement utilisés pour réaliser la construction."

- un devis d'une entreprise MPI, daté du 10 juillet 2013, portant sur la menuiserie extérieure pour un montant de 18.534,05 €,

- un devis d'une entreprise Quadra Construction, daté du 15 septembre 2013, portant sur l'essentiel de la construction pour un montant de 151.136,25€, sans date de fin d'exécution, lequel mentionnait à la rubrique "Administratif Permis de construire Mission de permis de construire pour la construction d'une maison individuelle à usage d'habitation principale sous contrat d'architecte".

Aucun de ces éléments ne permettait à la banque de considérer que la société Quadra Construction avait proposé ou fait proposer le plan de construction aux emprunteurs.

En effet, selon le contrat d'architecte, ce professionnel avait été sollicité par M. K... et Mme E..., certes en vue de l'obtention du permis de construire, sans qu'aucune mission de maîtrise d'oeuvre d'exécution ne lui soit confiée, mais pour laquelle il avait établi des plans, qui s'ils ne pouvaient être directement utilisés pour réaliser la construction, n'en étaient pas moins des plans complets du projet de construction de la maison, ainsi qu'en attestent les études d'avant-projet qui prévoient que "l'architecte arrête en plans, coupes et façades les dimensions de l'ouvrage, précise son aspect, présente les solutions retenues, détermine les surfaces de tous les éléments du programme et établit la notice descriptive précisant la nature des matériaux extérieurs. Le niveau de définition correspond généralement à des documents graphiques établis à l'échelle de 1/100è (1 centimètre par mètre)".

De plus, le code de la construction et de l'habitation n'opère aucune distinction entre les différents plans établis pour les besoins d'une construction à fournir, comme le souligne, à juste titre, la Caisse d'Épargne.

En outre, il est également stipulé au contrat d'architecte, l'engagement du maître d'ouvrage à faire réaliser des études de sol à fournir à l'architecte, ce qui ne lui incombe pas dans le cadre d'un contrat de construction de maison individuelle.

De surcroît, comme l'observe à juste titre la Caisse d'Épargne, il est fait référence à l'obligation pour le maître d'ouvrage de souscrire une garantie de paiement des entrepreneurs dans les conditions de l'article 1799-1 du code civil applicable dans le cadre d'un contrat de marché de travaux.

Quand bien même l'architecte aurait-il été sollicité pour signer les plans initialement conçus par une société Gesti Bat, à laquelle, à la suite de son placement en liquidation judiciaire, aurait succédé la société Quadra Construction, rien ne permet de considérer que la banque en avait connaissance.

La banque pouvait donc considérer qu'un architecte était intervenu pour l'élaboration des plans.

Par ailleurs, si la demande de prêt comme l'offre de prêt mentionnent pour objet "Construction avec contrat", cela n'implique pas pour autant qu'il s'agisse d'un contrat de construction de maison individuelle alors que les emprunteurs ont remis à la banque deux devis émis par deux entreprises distinctes, ce qui établissait la participation de deux constructeurs à l'opération de construction, ce qui ne permettait pas à la banque de penser qu'une seule et même entreprise réalisait la totalité de la construction.

A cet égard, rien ne permet de considérer que la Caisse d'Épargne, par le seul fait qu'un seul lot, à savoir le lot "Menuiserie Extérieur" qui concerne des travaux de mise hors d'air de l'immeuble, ait été exclu des travaux confiés à la société Quadra Construction, devait faire suspecter l'existence d'une fraude apparente de la part de la société Quadra Construction afin d'échapper aux dispositions protectrices du code de la construction et de l'habitation.

S'agissant du devis de la société MPI, chargée du lot "Menuiserie Extérieur", l'attestation d'assurance responsabilité décennale et multirisque professionnelle fournie par la MAAF, son assureur, annexée au devis, suffisait à renseigner la Caisse d'Épargne sur l'existence de cette entreprise, sans qu'il soit nécessaire pour elle de recueillir d'autres renseignements à cette fin.

Dans la mesure où les appelants ne justifient pas de l'existence d'un deuxième devis identique émis par la société MPI, mais daté du 15 juillet 2013, il n'y a pas lieu d'examiner leur argumentation tendant à établir que l'existence de ces deux devis permettait de suspecter l'existence d'une fraude qui devait alerter la Caisse d'Épargne. Au demeurant, rien ne permet d'établir que la banque était avisée de l'existence de ces deux devis lorsqu'elle a prêté son concours, lors de la souscription du contrat de prêt puis lors du déblocage des fonds.

Dès lors, du fait de l'existence de deux devis émanant de deux entreprises distinctes, la Caisse d'Épargne ne pouvait davantage supposer que le lot menuiseries aurait pu être

sollicité par la société Quadra Construction.

La banque pouvait donc légitimement penser que les emprunteurs avaient confié la réalisation de leur projet immobilier à deux entreprises, et pas à un seul constructeur, la société Quadra Construction.

Les appelants font également valoir que, parmi les critères de qualification d'un contrat de construction de maison individuelle, figure l'engagement de sa livraison dans un délai déterminé. Or en l'espèce, dans le devis que la société Quadra Construction a émis, ne figure aucun engagement de sa part d'achever les travaux dans un délai déterminé. Si le planning de travaux versé aux débats par les appelants fait état d'une date d'achèvement, rien ne permet de justifier que cet élément aurait été mis en possession de la banque.

Les appelants soulignent également que le devis de Quadra Construction valant contrat porte la mention d'un prix ferme et définitif pour l'ensemble des prestations devant conduire à l'édification de la maison.

Comme l'observe à bon droit la Caisse d'Épargne, cet élément n'est pas un critère du contrat de construction de maison individuelle et toute opération de construction intervient dans le contrat de louage d'ouvrage conclu à forfait, en application de l'article 1793 du code civil.

En ce qui concerne le déblocage des fonds, il est justifié de ce que, s'ils ont été versés aux constructeurs par le biais de virements internes opérés par la banque qui débitait le compte de ses clients en contre passant au crédit les déblocages successifs du prêt, comme le précisent les appelants, ces opérations ont été effectuées à la demande adressée par les emprunteurs à sa banque, de sorte qu'il ne peut être soutenu par les appelants que les montants ont été débloqués par la Caisse d'Épargne au fur et à mesure de l'avancement des travaux sur présentation des seules factures émises par la société Quadra Construction.

Le caractère récent de la constitution de la société Quadra Construction et la modicité de son capital n'étaient pas davantage de nature à susciter chez le banquier une inquiétude sur la solidité et la réalité du projet de construction. Il n'incombait pas davantage à l'établissement bancaire de s'informer sur les qualifications professionnelles des personnes intervenant sur le chantier.

L'absence d'indication des prix unitaires sur le devis émis par la société Quadra Construction et sur les factures qui ne comportaient qu'un prix lot par lot, sans aucune précision sur chaque prestation individuelle, ayant permis, selon les appelants, une surfacturation des prestations, si elle constitue une infraction aux règles fiscales, n'avait pas davantage lieu d'attirer l'attention de la Caisse d'Épargne, qui n'est pas tenue de s'assurer du respect desdites règles, ni d'effectuer un contrôle effectif des travaux réalisés, étant précisé que les règlements sont intervenus à la demande des maîtres d'ouvrage.

Au vu des pièces remises par les emprunteurs sur la base desquels le prêt a été consenti, la banque pouvait légitimement penser que ses clients s'étaient adressés à un architecte et à deux entreprises avec lesquelles ils ont conclu des marchés de travaux et ne se trouvaient pas en présence d'un contrat de construction de maison individuelle avec fourniture de plan lui imposant, dans le cadre de ses obligations de conseil et de mise en garde, d'informer ses clients du risque encouru par la signature de conventions ne prévoyant pas de garantie de livraison.

M. K... et Mme E... font valoir également que la Caisse d'Épargne a consenti le financement de l'opération immobilière pour laquelle outre l'absence de garantie de livraison, il n'y avait pas souscription d'une assurance décennale, ce qu'elle aurait dû à tout le moins déceler et en avertir les emprunteurs, afin de leur permettre, le cas échéant, de ne pas contracter; selon eux, elle ne devait en tous les cas jamais procéder au déblocage des fonds sans s'assurer que l'assurance de garantie décennale avait été souscrite par le constructeur, et que les clients avaient pu souscrire une assurance dommage-ouvrage; ils n'ont jamais pu obtenir d'assurance dommage-ouvrage du fait de l'absence de production d'une attestation d'assurance décennale valable par la société Quadra Construction.

La souscription d'une assurance garantie décennale est certes obligatoire, quel que soit le cadre contractuel (CCMI, avec ou sans fourniture de plan ou louage d'ouvrage).

Toutefois la justification d'une assurance décennale ne figure pas parmi les énonciations obligatoires des contrats de construction de maison individuelle, avec ou sans fourniture de plan, qui n'évoque que l'assurance de dommages souscrite par le maître d'ouvrage et les justifications des garanties de remboursement et de livraison pour le CCMI avec fourniture de plan, d'une part, et la justification de la garantie de livraison pour le CCMI sans fourniture de plan, d'autre part.

De plus, le contrôle formel des énonciations mentionnées à l'article L.231-2 du CCH n'est imposé au prêteur de deniers que dans le cas d'un CCMI avec fourniture de plan ; lors du déblocage des fonds, le prêteur ne doit s'assurer de la délivrance de l'attestation de la garantie de livraison que dans les CCMI avec fourniture du plan.

Enfin, qu'il s'agisse d'un contrat de louage d'ouvrage ou d'un CCMI avec ou sans fourniture de plan, il appartient au maître d'ouvrage d'exiger du constructeur la fourniture d'une attestation de garantie décennale.

Aucun manquement à son obligation de conseil et de mise en garde ne peut donc être davantage reproché à la banque quant à l'absence de souscription de garantie décennale.

Enfin, comme il a été retenu ci-avant, le banquier étant légitimement fondé à penser qu'il ne s'agissait pas d'un contrat de construction de maison individuelle, la banque n'était pas

davantage tenue de s'assurer de la souscription d'une assurance dommage-ouvrage par les emprunteurs.

Aucun manquement à ses obligations d'information, de conseil et de mise en garde n'étant établi à l'encontre de la Caisse d'Épargne et de Prévoyance Normandie par M. K... et Mme E..., il convient, en conséquence, de les débouter de leur demande et de confirmer la décision entreprise.

Alors que si le prêteur de deniers destinés à financer la construction d'une maison d'habitation n'a pas l'obligation de requalifier en contrat de construction de maison individuelle le document qui lui est soumis, il n'en a pas moins le devoir d'informer ses clients des risques qu'ils encourent en passant avec l'entreprise chargée de la quasi-totalité des travaux, un marché quelle qu'en soit la qualification, ne comportant aucune garantie de livraison, quand bien même l'emprunteur aurait fait intervenir une entreprise tierce pour un lot représentant une très faible partie du coût total de la construction, et un architecte dont la mission était limitée à la seule élaboration des plans destinés au dossier de permis de construire, à l'exclusion de toute mission de maîtrise d'oeuvre et d'assistance à la passation des marchés et à l'exécution des travaux ; que pour débouter les emprunteurs de leur action en responsabilité, la cour d'appel a retenu que les éléments fournis à la banque ne permettaient pas à celle-ci de considérer que la société Quadra Construction avait proposé ou fait proposer le plan de construction aux emprunteurs (arrêt p. 11, al. 2 et s.) et que, s'agissant du devis de la société MPI chargée du lot « menuiseries extérieures », la banque pouvait légitimement penser que les emprunteurs avaient confié la réalisation de leur projet immobilier à deux entreprises, et non à un seul constructeur, de sorte qu'en l'absence de contrat de construction de maison individuelle, avec ou sans plan, relevant des articles L.231-1 ou L.232-1 du Code de la construction et de l'habitation, aucun manquement à ses obligations d'information, de conseil ou de mise en garde n'est établi à l'encontre de la Caisse d'Épargne et de prévoyance Normandie; qu'en se prononçant par ces motifs impuissants à établir que la banque avait rempli son obligation d'information et de conseil ou mise en garde, la cour d'appel a violé l'article 1147 devenu 1231-1 du Code civil. **Publication :**

Décision attaquée : Cour d'appel de Rouen , du 26 octobre 2017