



LE CONTRAT DE CONSTRUCTION CCMI : UN CONTRAT GAGNANT-GAGNANT

Conseils pratiques publié le 25/06/2020, vu 1074 fois, Auteur : [Me Thomas CARBONNIER](#)

LE CONTRAT DE CONSTRUCTION CCMI : UN CONTRAT GAGNANT-GAGNANT

CCMI : le prêteur peut débloquer les fonds destinés à l'achat du terrain sans garantie de livraison

Cass. 3e civ. 5-1-2017 no 15-27.290 FS-PB

Dans le cadre d'un CCMI financé par un emprunt global « terrain + travaux », la portion du prêt destinée à l'achat du terrain peut être débloquée avant la réception de l'attestation de garantie de livraison, contrairement à celle finançant les travaux de construction.

Une femme conclut un contrat de construction de maison individuelle (CCMI) avec fourniture de plan, sous la condition suspensive d'obtention de la garantie de livraison et de l'assurance dommages-ouvrage. L'opération est financée par un emprunt bancaire. La banque débloque dans un premier temps les fonds destinés à l'achat du terrain.

L'assurance dommages-ouvrage et la garantie de livraison n'étant finalement pas obtenues, la banque refuse en revanche de débloquer les fonds destinés aux travaux de construction.

L'emprunteuse assigne la banque en responsabilité pour avoir méconnu ses obligations légales en formulant une offre de prêt sans communication de l'attestation de la garantie de livraison. Elle lui reproche aussi d'avoir adopté une attitude contradictoire en débloquant la première partie des fonds sans vérifier l'existence de la garantie tout en refusant ensuite de débloquer la seconde partie des fonds, pourtant nécessaires à la construction de la maison.

La Cour d'appel rejette sa demande. Aucun manquement au devoir de vérification, lors de l'émission de l'offre de prêt, ne pouvait être reproché à la banque et le déblocage de la portion du prêt destinée à l'achat du terrain pouvait intervenir avant la réception de l'attestation de garantie de livraison.

La Cour de cassation confirme.

La Cour de cassation confirme.

Cour de cassation

Chambre civile 3

Audience publique du 5 janvier 2017

N° de pourvoi: 15-27.290

ECLI:FR:CCASS:2017:C300004

Publié au bulletin

Rejet

M. Chauvin (président), président

Me Delamarre, SCP Célice, Soltner, Texidor et Périer, 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 (Nîmes, 1er octobre 2015), que Mme X... a souscrit, auprès de la société Crédit foncier de France (le Crédit foncier), un prêt destiné à financer l'acquisition d'un terrain et la construction d'une maison individuelle ; qu'elle a, parallèlement, conclu un contrat soumis aux dispositions des articles L. 231-1 du code de la construction et de l'habitation ; que le Crédit foncier a déblocqué les fonds qui ont servi à l'acquisition du terrain ; que, n'ayant pu obtenir une garantie « dommages ouvrage », le constructeur a, par la suite, avisé Mme X... de la caducité du contrat de construction ; qu'en l'absence d'obtention d'une garantie de livraison, le Crédit foncier s'est opposé à la remise des fonds destinés aux travaux de construction ; que Mme X... a assigné le Crédit foncier en responsabilité ;

Attendu que Mme X... fait grief à l'arrêt de rejeter sa demande, alors, selon le moyen :

1°/ que dans un contrat de construction d'une maison individuelle avec fourniture de plan, aucun prêteur ne peut formuler d'offre sans garantie dommages-ouvrage ni débloquer des fonds s'il n'a pas communication de l'attestation de garantie de livraison ; que, dans la présente espèce, en dépit de l'absence d'attestation de garantie de livraison et de garantie dommages-ouvrage, le Crédit foncier de France a transmis à Mme X... une offre de prêt datée du 7 décembre 2010, avant de débloquer une partie des sommes prévues pour acquérir un terrain ; qu'en procédant ainsi, la banque a méconnu ses obligations légales ;

que, dès lors, la cour d'appel ne pouvait écarter la responsabilité de la société Crédit foncier de France sans violer l'article L. 231-10 du code de la construction et de

l'habitation ;

2°/ que doit être réparé le préjudice qui présente un lien de causalité certain avec la faute ;

que l'article L. 231-10 du code de la construction et de l'habitation impose à la banque de vérifier, dans le cadre d'un contrat de construction d'une maison individuelle avec fourniture de plan, l'existence d'une attestation de garantie de livraison avant de débloquer des fonds ;

que, suite à l'offre de prêt du 7 décembre 2010, la société Crédit foncier de France a débloqué la première partie des fonds pour que Mme X... procède à l'acquisition d'un terrain, sans vérifier l'existence d'une attestation de garantie de livraison ; qu'elle a cependant refusé, en l'absence de cette garantie, de débloquer la seconde partie des fonds, pourtant nécessaires à la construction d'une maison individuelle ; que cette attitude contradictoire, résultant d'une méconnaissance des obligations légales qui s'imposaient au prêteur relatives au financement de la construction des maisons individuelles, a privé Mme X... d'une chance d'éviter de s'engager dans une opération immobilière sans issue ;

que dès lors, en s'abstenant de l'indemniser à ce titre, la cour d'appel a violé l'article 1147 du code civil ;

Mais attendu qu'ayant relevé, par motifs adoptés, que le contrat de construction de maison individuelle avec fourniture de plan avait été conclu sous la condition suspensive d'obtention de l'assurance dommages-ouvrage et de la garantie de livraison et que les seuls fonds débloqués étaient destinés à l'acquisition du terrain sur lequel devait être édifiée la construction, la cour d'appel a exactement retenu qu'aucun manquement au devoir de vérification, lors de l'émission de l'offre de prêt, ne pouvait être reproché au Crédit foncier et que le déblocage de la portion du prêt destinée à l'achat du terrain pouvait intervenir avant la réception de l'attestation de garantie de livraison ;

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

PAR CES MOTIFS :

REJETTE le pourvoi ;

Condamne Mme X... 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 cinq janvier deux mille dix sept.

MOYEN ANNEXE au présent arrêt
Moyen produit par Me Delamarre, avocat aux Conseils, pour Mme X....

IL EST FAIT GRIEF à l'arrêt attaqué d'avoir rejeté la demande de Madame X... tendant à voir condamner le CREDIT FONCIER DE FRANCE à lui verser une somme de 206.847,48 euros à titre de dommages et intérêts ;

AUX MOTIFS PROPRES QU'

« Il ressort des pièces figurant aux dossiers des parties et de l'historique des relations contractuelles exactement relatées au jugement déféré, que ce n'est qu'au 15 septembre 2011 que Madame Corinne X... a été informée de la caducité du contrat de construction souscrit avec la SARL BDP en l'absence d'obtention d'une assurance dommages ouvrage et d'une garantie de livraison à prix et délais convenus et c'est par pure affirmation qu'elle prétend qu'au jour de

l'acquisition, du terrain, en l'étude de Me Y..., notaire à l'Isle sur Sorgues, le 6 juin 2011 soit trois mois plus tôt, l'établissement bancaire aurait été informé d'une telle caducité et en tout cas de l'absence de la garantie de livraison prévue à l'article L 231-10 du code de la construction et de l'habitation ; que s'emparant des dispositions de l'article L.231-2 du même code, l'appelante soutient que cette garantie comme l'existence d'une assurance dommages ouvrage n'étaient pas mentionnées au contrat de construction de maison individuelle, qu'il n'y a pas lieu de distinguer entre les fonds destinés à l'acquisition et ceux destinés aux travaux de construction et prétend que la banque a manqué à son obligation de vérification lui occasionnant la perte d'une chance ;

que cependant, Mme Corinne X... ne caractérise pas cette perte de chance et ce d'autant que le litige qui oppose les parties ne concerne que le déblocage des fonds affectés aux travaux de construction ; qu'en effet Mme Corinne X... ne critique aucunement la remise des fonds au notaire ayant permis d'acquérir le terrain et soutient encore moins qu'elle aurait renoncé à son opération immobilière en cas de caducité du contrat de construction ou encore que la banque devait lui refuser tout concours financier ; qu'elle ne peut donc lui faire grief d'avoir satisfait à l'interdiction prévue au premier alinéa de l'article L. 231-10 précité édicté à des fins de protection de l'emprunteur ; qu'il n'est pas indifférent de rappeler que la garantie de livraison a été refusée par l'assureur pressenti pour marges insuffisantes ainsi qu'il ressort du courrier en date du 10 novembre 2011 du courtier en assurances Verspieren, circonstance que ne pouvait et n'avait pas à vérifier le banquier ;

que le premier juge a ainsi justement considéré que l'appelante n'établissait aucun manquement à la charge du Crédit foncier ; que la cour ajoutera qu'il n'existe pas plus de lien de causalité avec le préjudice prétendu, car en réclamant le paiement de la somme de 206.847,48 euros, Madame Corinne X... entend ni plus ni moins obtenir le remboursement intégral de son investissement immobilier » ;

ET AUX MOTIFS ADOPTES QU'

« Aux termes d'un acte sous seing privé en date du 24 septembre 2010, Madame X... a conclu avec la SARL BOP (Bastides et Demeures Provençales) un contrat de construction d'une maison individuelle à CHEVAL BLANC pour un montant de 71.000 euros, régi par les dispositions des articles L.231-1 à L.231-13 du Code de la construction et de l'habitation ;

que le contrat a été conclu sous les conditions suspensives de l'acquisition de la propriété du terrain par le maître de l'ouvrage, de l'obtention des prêts, du permis de construire, de l'assurance dommage-ouvrage et de la garantie de livraison à prix et délais convenus ; qu'aux termes d'un acte sous seing privé en date du 7 décembre 2010, le Crédit Foncier de France a présenté à Madame X... une offre de prêt de 142.000 euros en vue du financement de l'achat du terrain et de la construction d'une maison individuelle ;

que l'offre de prêt prévoit les modalités de déblocage des fonds sur présentation de justificatifs, et la possibilité de résolution du contrat si le contrat de prestation de services auquel le prêt est lié n'est pas signé dans le délai de quatre mois suivant la date de l'acceptation de l'offre par l'emprunteur ou, à la discrétion du prêteur, si des modifications sont apportées au plan de financement figurant aux conditions particulières de l'offre ;

qu'aux termes d'un acte reçu par Maître Y..., notaire à L'ISLE SUR LA SORGUE, le 6 juin 2011, Madame X... a acquis un terrain sis à CHEVAL BLANC au prix de 80 000 euros ; que le 15 septembre 2011, la SARL BOP a informé Madame X... que l'assurance dommage-ouvrage lui avait été refusée et que, de ce fait, le contrat de construction était caduc ; qu'en vertu de l'article L.231-10 du code de la construction et de l'habitation, « 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 a été transmis et ne peut débloquer les fonds s'il n'y a pas communication de l'attestation de garantie de livraison » ; que les dispositions de l'article L. 231-2 stipulent que le contrat de construction de maison individuelle doit comporter « les justifications de garantie de remboursement ou de livraison apportées par le constructeur, les attestations de ces garanties étant établies par le garant et annexées au contrat » ; que le contrat de construction conclu entre Madame X... et la société BOP prévoyait une garantie de livraison dans un délai de huit mois à compter de l'ouverture du chantier et a été souscrit sous la condition suspensive de l'obtention d'une police d'assurance dommage ouvrage, de sorte qu'aucun manquement à son devoir de vérification ne peut être imputé au prêteur de deniers ; que la caducité du contrat a mis Madame X... dans l'impossibilité de justifier d'une assurance dommage-ouvrage et d'une attestation de livraison ; que dans la mesure où le contrat de construction est devenu caduc le 15 septembre 2011, la condition suspensive d'obtention du prêt n'a pas été réalisée et le Crédit Foncier de France était fondé à s'opposer au déblocage des fonds destinés à la construction, en vertu des dispositions de l'article L.231-10 lui interdisant de débloquer les fonds en l'absence d'attestation de livraison ;

que Madame X... reproche à la banque d'avoir failli à ses obligations de conseil et d'information en procédant sans contrôle au déblocage des fonds pour l'acquisition du terrain, et soutient que le Crédit Foncier était informé dès le 6 juin 2011 de la non-production de l'attestation de livraison par le constructeur ; ces allégations, qui ne reposent sur aucun document probant, sont en contradiction avec la chronologie du dossier, puisque la caducité du contrat de construction a été notifiée le 15 septembre 2011, soit plus de trois mois après la libération des fonds nécessaires à l'acquisition du terrain ;

qu'en outre, il est constant que le prêteur de deniers peut procéder au déblocage de la portion du prêt destinée à l'acquisition du terrain sur lequel doit être édifiée la construction soumise aux dispositions des articles L.231-10 et suivants du code de la construction et de l'habitation, avant la réception de l'attestation de garantie de livraison;

qu'en définitive, Madame X... n'établit aucun manquement du Crédit Foncier de France à ses obligations, constitutif d'une faute susceptible de justifier l'allocation de dommages intérêts, et doit être déboutée de sa demande » ;

ALORS, D'UNE PART, QUE Dans un contrat de construction d'une maison individuelle avec fourniture de plan, aucun prêteur ne peut formuler d'offre sans garantie dommages-ouvrage ni débloquer des fonds s'il n'a pas communication de l'attestation de garantie de livraison ; que, dans la présente espèce, en dépit de l'absence d'attestation de garantie de livraison et de garantie dommages-ouvrage, le CREDIT FONCIER DE FRANCE a transmis à Madame X... une offre de prêt datée du 7 décembre 2010, avant de débloquer une partie des sommes prévues pour acquérir un terrain ; qu'en procédant ainsi, la banque a méconnu ses obligations légales ;

que, dès lors, la Cour d'appel ne pouvait écarter la responsabilité de la SA CREDIT FONCIER DE FRANCE sans violer l'article L. 231-10 du Code de la construction et de l'habitation ;

ALORS, D'AUTRE PART, QUE

Doit être réparé le préjudice qui présente un lien de causalité certain avec la faute ; que l'article L. 231-10 du Code de la construction et de l'habitation impose à la banque de vérifier, dans le cadre d'un contrat de construction d'une maison individuelle avec fourniture de plan, l'existence d'une attestation de garantie de livraison avant de débloquer des fonds ;

que, suite à l'offre de prêt du 7 décembre 2010, la SA CREDIT FONCIER DE FRANCE a

débloqué la première partie des fonds pour que Madame X... procède à l'acquisition d'un terrain, sans vérifier l'existence d'une attestation de garantie de livraison ;

qu'elle a cependant refusé, en l'absence de cette garantie, de débloquer la seconde partie des fonds, pourtant nécessaires à la construction d'une maison individuelle ; que cette attitude contradictoire, résultant d'une méconnaissance des obligations légales qui s'imposaient au prêteur relatives au financement de la construction des maisons individuelles, a privé Madame X... d'une chance d'éviter de s'engager dans une opération immobilière sans issue ; que dès lors, en s'abstenant de l'indemniser à ce titre, la Cour d'appel a violé l'article 1147 du Code civil.

Publication : Décision attaquée : Cour d'appel de Nîmes , du 1 octobre 2015