

Contrôle des ordres de l'entrepreneur général sur un compte de construction

Sujet: **Autres crédits** Numéro de cas: **2018/11**

Le requérant et maître d'ouvrage concerné avait conclu un contrat relatif à la construction d'une maison individuelle avec un entrepreneur général (EG), un projet financé par sa propre banque. Le contrat d'entreprise générale prévoyait que le prix de construction de la maison serait versé en tranches, au fur et à mesure de la progression du chantier, sur le compte que l'EG détenait auprès d'une autre banque. La banque du maître d'ouvrage ayant exigé une confirmation de la part de la banque de l'EG selon laquelle celle-ci vérifierait que les fonds soient utilisés conformément au contrat, la banque de l'EG lui a remis une confirmation écrite à l'attention du requérant. Puis, avant la fin des travaux, l'EG a fait faillite. Celui-ci n'ayant pas réglé de nombreuses factures, le maître d'ouvrage s'est vu contraint de payer à double les prestations de certains artisans. Le retard des travaux lui a également occasionné d'autres dommages. Le maître d'ouvrage a alors réclamé des dommages-intérêts à la banque, car il lui semblait évident que celle-ci avait violé les obligations qui lui incombaient en vertu de la confirmation délivrée. La banque a cependant refusé tout dédommagement. Dans le cadre de la procédure de médiation, un compromis a finalement pu être trouvé.

En l'espèce, contrairement à la situation décrite dans le cas 2018/10, la banque de l'EG avait fourni à la banque en charge du crédit de construction une confirmation d'utilisation des fonds à l'attention du maître d'ouvrage. Elle y attestait, pour le compte de l'EG, que les fonds versés par le requérant sur un compte que l'EG détenait auprès d'elle ne seraient utilisés qu'en vue de couvrir les frais du projet de construction en fonction de l'avancement des travaux. Face à l'impossibilité du maître d'ouvrage et de la banque de l'EG de s'entendre au sujet d'éventuels dommages-intérêts, une procédure de médiation a été ouverte afin d'identifier les obligations qui incombaient à la banque de l'EG en vertu de la confirmation qu'elle avait délivrée, ainsi que de déterminer si elle les avait ou non remplies.

La banque a fait valoir auprès de l'Ombudsman que la confirmation fournie lui imposait uniquement de vérifier la plausibilité des paiements, c'est-à-dire de constater l'existence d'un lien matériel entre les rémunérations et les travaux entrepris, respectivement le progrès du chantier. Elle ne s'estimait nullement tenue de vérifier le bien-fondé de chaque facture. En outre, elle n'avait conclu aucun mandat fiduciaire correspondant avec la banque émettrice du crédit ou le maître d'ouvrage. Toujours selon les dires de la banque de l'EG, aucun honoraire n'avait été convenu pour le contrôle des factures, qui étaient examinées en détail par l'EG avant d'être visées par celui-ci. Enfin, le conseiller clientèle de la banque s'était régulièrement renseigné sur l'avancement des travaux, avait vérifié la plausibilité des factures visées et avait validé les ordres de paiement y relatifs.

L'Ombudsman a compris dans l'ensemble les arguments de la banque. Cependant, d'après le maître d'ouvrage, celle-ci avait aussi validé, en vue de leur paiement, des factures qui ne concernaient manifestement pas ou pas entièrement son bien immobilier, qui faisait partie d'un grand lotissement. Qui plus est, l'EG avait débité du compte de construction des honoraires excédant de plus de 50 % ceux qui avaient été convenus avec lui. Le maître d'ouvrage a en outre souligné que ces honoraires avaient été en grande partie prélevés peu avant la faillite de l'EG, alors que des factures d'artisans

étaient déjà en souffrance. A la demande de l'Ombudsman, la banque s'est dite disposée à vérifier une nouvelle fois les prélèvements contestés que le requérant identifierait de façon concrète et à envisager un éventuel geste commercial. Le maître d'ouvrage a alors transmis les documents correspondants à l'Ombudsman, qui les a fait suivre à la banque.

A la surprise de l'Ombudsman, la banque a ensuite fait appel à un avocat externe et argué qu'une obligation d'indemnisation lui incomberait tout au plus envers la banque en charge du crédit de construction si cette banque avait essuyé des pertes en raison d'hypothèques légales des artisans et des entrepreneurs inscrites, ce qui n'était pas le cas en l'espèce. D'après elle, les factures d'honoraires présentées par le maître d'ouvrage étaient sorties de leur contexte. Elle estimait avoir été en droit de débiter du compte dédié prévu pour le requérant des factures en lien avec le lotissement, même si celles-ci ne concernaient pas concrètement le bien immobilier du requérant. Enfin, elle a justifié le montant des honoraires débités que le maître d'ouvrage jugeait excessifs, par des droits au gain que l'EG était naturellement autorisé à prélever sur ce compte.

L'Ombudsman a très clairement rappelé à la banque qu'elle avait pris certains engagements dans le cadre de la procédure de médiation et qu'elle était tenue de les respecter en vertu du principe de la bonne foi. Or, les nouveaux arguments avancés par la banque, que l'Ombudsman estimait de surcroît insoutenables, étaient en contradiction avec ces engagements. De l'avis de l'Ombudsman, dans le cadre de la vérification de la plausibilité inhérente à la confirmation d'utilisation des fonds, le requérant avait droit à ce que seules des factures pouvant être attribuées à son bien immobilier soient débitées du compte dédié prévu pour lui. De plus, l'entrepreneur général ne pouvait prélever des gains en sa faveur avant de s'assurer préalablement que les factures des artisans avaient été acquittées; une telle vérification devait aussi faire partie intégrante de la vérification de la plausibilité. L'Ombudsman ayant finalement réussi à convaincre la banque qu'il était opportun de faire un geste commercial substantiel envers le requérant, l'affaire a pu être réglée à l'amiable.