

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

Sujet: **Autres crédits** Numéro de cas: **2018/10**

Le requérant avait conclu un contrat relatif à la construction d'une maison individuelle avec un entrepreneur général (EG). Ce contrat prévoyait que l'EG ouvre auprès de la banque, à son nom, un compte de construction sous une rubrique portant le nom du projet en question. Le requérant versait sur ce compte, par mensualités, la somme convenue pour le chantier. L'EG a cependant fait faillite avant de terminer les travaux, ce qui a occasionné un dommage considérable au requérant. Celui-ci a alors réclamé des dommages-intérêts à la banque, lui reprochant de n'avoir pas contrôlé l'utilisation des fonds qu'il avait versés sur le compte de construction. La banque n'ayant pris aucun engagement à cet égard envers le requérant, elle a rejeté la prétention. Le requérant a contacté l'Ombudsman, qui a répondu à ses questions.

En vertu du contrat relatif à la construction d'une maison individuelle que le requérant avait conclu avec l'EG, celui-ci était autorisé à utiliser l'argent versé sur le compte de construction uniquement pour la construction du bien immobilier en question. A cette fin, l'EG devait transmettre à la banque une liste des artisans impliqués dans la construction. Après avoir constaté que les fonds avaient été utilisés de manière non conforme à la finalité prévue, le requérant a porté plainte contre l'EG. La procédure pénale a permis d'établir que l'EG avait transféré une grande partie des fonds sur son compte courant immédiatement après leur versement sur le compte de construction, puis les avait utilisés à d'autres fins. Le requérant s'est retrouvé alors dans une situation fâcheuse: il a dû en effet organiser lui-même la fin des travaux et n'a eu pour ce faire d'autre choix que de rémunérer des prestations pour lesquelles il avait pourtant déjà versé de l'argent à l'EG sur le compte de construction. Cette situation l'a mis dans des difficultés financières considérables. De l'avis du requérant, la banque aurait dû contrôler les ordres relatifs aux fonds déposés sur le compte de construction et empêcher leur utilisation non conforme à la finalité convenue. C'est pourquoi le requérant, qui ne pouvait manifestement plus obtenir de l'argent de la part de l'EG en faillite, a réclamé des dommages-intérêts substantiels à la banque.

La banque a fait valoir qu'elle n'entretenait aucune relation contractuelle avec le requérant, et qu'elle ne lui avait en outre jamais donné la moindre confirmation quant à l'utilisation des fonds. Elle contestait également avoir eu connaissance du contenu du contrat liant le requérant et l'EG, et affirmait que celui-ci était autorisé à disposer librement des avoirs déposés sur le compte de construction en dépit de la désignation de la rubrique concernée. A ses yeux, elle n'aurait dû effectuer un contrôle que si elle en avait convenu ainsi avec le requérant et avait été rémunérée à cette fin ou si elle avait financé le bien immobilier, ce qui n'était toutefois pas le cas en l'espèce.

En désaccord avec ces arguments, le requérant s'est renseigné auprès de l'Ombudsman sur les possibilités dont il disposait pour faire valoir ses prétentions vis-à-vis de la banque. Dans ce cadre, il a avancé un argument qu'il n'avait encore jamais mentionné: un collaborateur de la banque l'avait initialement assuré par téléphone que celle-ci recevrait une liste des artisans de la part de l'EG et contrôlerait les débits du compte de construction. Malheureusement, il ne se souvenait que de la date approximative de l'appel téléphonique, et pas du nom du collaborateur en question. Il n'avait

visiblement pas eu d'autres contacts avec la banque, et aucune correspondance n'avait été échangée avec elle au sujet du compte de construction. Enfin, le requérant reprochait à la banque d'avoir ouvert le compte de construction sur la base d'un ordre oral uniquement, la seule base écrite étant un formulaire A dans lequel l'EG confirmait, en qualité de titulaire du compte, être le seul ayant droit économique des avoirs déposés sur le compte.

Même si la situation difficile dans laquelle les agissements de l'EG avaient placé le requérant était très regrettable, l'Ombudsman est d'avis qu'aucune disposition légale ou réglementaire n'interdisait aux banques, dans le cadre d'une relation d'affaires existante, d'ouvrir un sous-compte sur la base d'un ordre oral et de n'exiger pour ce faire qu'un formulaire A. D'après son expérience, il est même d'usage que les banques ne contrôlent les ordres relatifs à des comptes de construction que si une telle tâche et une rémunération correspondante ont été convenues avec le maître d'ouvrage, ou si elles assument elles-mêmes le financement du projet de construction. Cette approche se justifie par le fait qu'un tel contrôle entraîne un surcroît de travail et comporte des risques pour les banques.

En l'espèce, le requérant aurait dû pouvoir prouver que la banque s'était engagée à effectuer des contrôles sans exiger de dédommagement. Or, aucun engagement de cet ordre n'était mentionné dans le contrat conclu entre le requérant et l'EG, auquel la banque n'était de surcroît pas partie. Qui plus est, ni le requérant, ni son avocat n'avaient argué auprès de la banque que l'un de ses collaborateurs avait assuré, dans le cadre d'une conversation téléphonique avec le requérant, que la banque contrôlerait les débits du compte. En l'absence d'une prise de position de la banque à ce sujet, l'Ombudsman ne pouvait pas se prononcer de manière définitive. Par conséquent, il a invité le requérant à soumettre cet argument à la banque, tout en l'avertissant qu'il lui serait difficile de faire valoir sa prétention en dommages-intérêts si la banque niait s'être engagée par téléphone à effectuer gratuitement des contrôles.