

Règlement de l'indemnité loyers impayés et cession du bien loué

Cass. 2^e civ., 5 juill. 2018, n° 17-19540

Réf. bibliographiques : Cass. 2^e civ., 5 juill. 2018, n° 17-19540, bjda.fr 2018, n° 59, note A. Astegiano-La Rizza.

Assurance des risques divers - Assurance garantissant les loyers impayés - Cession du bien loué - Sinistre non définitivement réglé avant la cession - Clause du contrat d'assurance en cas de transfert de propriété : continuation de la garantie

Le sinistre n'ayant pas été définitivement réglé avant la date de cession du bien loué, et alors qu'une clause du contrat d'assurance de garantie locative dont se prévalaient les acquéreurs stipulait qu'« en cas de transfert de propriété par suite du décès de l'assuré ou en cas d'aliénation de logement garanti, les garanties continuent de plein droit au profit de l'acquéreur ou de l'héritier sans préjudice de leur droit à résiliation », la cour d'appel a méconnu ce contrat et violé l'article 1134 du Code civil (réd. ant. ord. 10 févr. 2016) en les déboutant de leur action en exécution de la garantie.

L'arrêt rapporté constitue une nouvelle illustration des effets de la résiliation du contrat d'assurance sur l'étendue de la garantie dans le temps de celui-ci.

Comme chacun le sait, la durée de la garantie ne se confond pas avec la durée du contrat. Ainsi, l'obligation de règlement à la charge de l'assureur survit à la résiliation du contrat dès l'instant où elle est relative à un sinistre né antérieurement. Si la règle s'énonce simplement, son application s'avère complexe quand le risque est composite puisqu'il faut alors choisir l'événement considéré comme déclenchant le sinistre, ou, pourrait-on dire dans une vision un peu schématique, l'événement « datant le sinistre ».

Était ici en cause un contrat d'assurance « loyers impayés ». A son sujet, la deuxième chambre civile a considéré, de manière critiquable¹, que chaque impayé était l'élément déclencheur de la garantie et a refusé de considérer qu'il n'y avait qu'un seul sinistre et que toutes les défaillances postérieures devaient se rattacher à la première. Les conséquences sont évidemment fâcheuses pour l'assuré pour qui, à partir de la résiliation du contrat d'assurance,

¹ V. Obs. A. Astegiano-La Rizza, sous Cass. 2^e civ., 2 févr. 2017, n° 15-28011, *LEDA* 2017, n° 3, obs. A. Astegiano-La Rizza, *RGDA* 2017, n° 4, p. 284, note L. Mayaux.

se voit dénier la prise en charge des impayés qui continuent de la part du même locataire. Pourtant, ce type de sinistre est l'exemple type d'un sinistre qui s'inscrit dans la continuité, ce qui rend d'ailleurs nécessaire la fixation contractuelle d'une limite temporelle (généralement de 12 à 24 mois).

En l'espèce, tant les juges du fond que la deuxième chambre civile semblent entendre ces arguments. A la suite de non règlement des loyers depuis le 13 juillet 2012, l'assuré bailleur avait mis en œuvre la garantie loyers impayés. L'assureur avait pris en charge les impayés et engagé une procédure d'expulsion du locataire. Le contrat d'assurance avait ensuite été résilié au 31 décembre 2012 et l'immeuble vendu le 22 octobre 2013.

Les juges du fond relèvent ainsi que « *la résiliation du contrat d'assurance (...) n'a pas mis fin à la garantie, dans la mesure où la déclaration de sinistre effectuée le 13 juillet 2012 était antérieure à la résiliation* » tandis que la Cour de cassation estime que le sinistre n'avait pas été définitivement réglé avant la date de cession, date bien postérieure à celle de la résiliation. C'est implicitement considérer que le sinistre prend date à la première déclaration d'impayés soit le 13 juillet, les impayés postérieurs devant être rattachés au premier, un peu à l'image d'un sinistre sériel.

Cette vision nous semble plus conforme à la définition du sinistre pour cette garantie spécifique, sinistre qui s'identifie à un sinistre sériel².

Mais l'arrêt soulevait un autre problème quant à la portée d'une clause contractuelle insérée dans le contrat d'assurance garantie locative. Cette clause prévoyait que « *en cas de transfert de propriété par suite du décès de l'assuré ou en cas d'aliénation de logement garanti, les garanties continuent de plein droit au profit de l'acquéreur ou de l'héritier sans préjudice de leur droit à résiliation* ».

Proche de l'article L. 121-10 du Code des assurances dont elle pourrait sembler être une reprise, elle en différait néanmoins pas l'emploi du terme « garantie » au lieu d' « assurance ». Pour mémoire, l'article L. 121-10 du Code des assurances énonce que « *en cas de décès de l'assuré ou d'aliénation de la chose assurée, l'assurance continue de plein droit au profit de l'héritier ou de l'acquéreur, à charge pour celui-ci d'exécuter toutes les obligations dont l'assuré était tenu vis-à-vis de l'assureur en vertu du contrat. Il est loisible, toutefois, soit à l'assureur, soit à l'héritier ou à l'acquéreur de résilier le contrat* ».

Ne faisant aucune distinction entre l'assurance et la garantie, les juges du fond avaient estimé que bien que le sinistre soit encore en cours, la résiliation du contrat d'assurance antérieure à la cession empêchait toute transmission du contrat d'assurance. Au jour du transfert, le contrat d'assurance n'existait plus. Or, l'article L. 121-10 du Code des assurances ne peut transférer légalement qu'un contrat existant, même si le nouvel acquéreur peut avoir intérêt à la garantie d'assurance comme en l'espèce. Effectivement, la continuation des garanties au profit du souscripteur devenait sans objet au jour de la cession puisqu'il n'avait plus la qualité de bailleur. Sans nul doute, le nouveau propriétaire, et donc bailleur, avait tout intérêt à la continuation de la garantie loyers impayés tant que la procédure d'expulsion du locataire n'était pas terminée. Mais en dehors du champ d'application de l'article L. 121-10 du Code des assurances, pour que le nouveau propriétaire puisse prendre la place de l'ancien assuré dans le règlement du sinistre, il était nécessaire qu'une clause organise cette substitution de bénéficiaire.

Pour la Cour de cassation, tel était bien l'objet de la clause litigieuse qui ne devait pas être considérée comme une reprise de la règle légale mais comme prévoyant une autre volonté des parties : la transmission des garanties pour les sinistres non définitivement réglés au jour de la cession.

² V. pour une position contraire A. Péliissier, obs. in *RGDA* 2018, p. 426.

L'arrêt :

Sur le moyen unique, pris en sa deuxième branche :

Vu l'article 1134 du code civil, dans sa rédaction antérieure à celle issue de l'ordonnance du 10 février 2016 ;

Attendu, selon l'arrêt attaqué, que la société civile immobilière La République (la SCI), propriétaire d'un appartement donné en location, a adhéré le 15 mai 2012 à un contrat d'assurance garantissant les loyers impayés, souscrit par la société DAS auprès de l'Association pour l'accès aux garanties locatives (l'APAGL) ; qu'à la suite du non-règlement des loyers depuis le 13 juillet 2012, la société DAS a reconnu devoir sa garantie et a engagé une procédure d'expulsion du locataire ; qu'invoquant la résiliation du contrat de garantie locative à compter du 31 décembre 2012 et la vente de l'appartement, cédé le 22 octobre 2013 à M. et Mme X..., elle a interrompu la prise en charge du sinistre ; que M. et Mme X... l'ont assignée en exécution de la garantie ;

Attendu que pour débouter M. et Mme X... de leur demande, l'arrêt retient que si la résiliation du contrat d'assurance conclu entre la société DAS et la SCI, intervenue à la suite de la résiliation de la convention partenariale liant l'assureur à l'APAGL, n'a pas mis fin à la garantie, dans la mesure où la déclaration de sinistre effectuée le 13 juillet 2012 était antérieure à la résiliation, la vente du bien loué étant intervenue selon acte du 22 octobre 2013, et donc postérieurement à la résiliation du contrat d'assurance, acquise depuis le 1er janvier 2013, la garantie qui suit en principe le sort du contrat de bail dont elle est l'accessoire n'a pu, au cas présent, se transmettre aux époux X..., nouveaux acquéreurs, des lors qu'elle était résiliée depuis le 1er janvier 2013 ;

Qu'en statuant ainsi, alors qu'il ne résultait pas de ses constatations que le sinistre avait été définitivement réglé avant la date de cession du bien loué, et alors qu'une clause du contrat d'assurance de garantie locative dont se prévalaient M. et Mme X... stipulait qu'« en cas de transfert de propriété par suite du décès de l'assuré ou en cas d'aliénation de logement garanti, les garanties continuent de plein droit au profit de l'acquéreur ou de l'héritier sans préjudice de leur droit à résiliation », la cour d'appel a méconnu ce contrat et violé le texte susvisé ;

PAR CES MOTIFS, et sans qu'il y ait lieu de statuer sur les autres branches du moyen :

CASSE ET ANNULE, en toutes ses dispositions, l'arrêt rendu le 16 mars 2017, entre les parties, par la cour d'appel d'Aix-en-Provence ; remet, en conséquence, la cause et les parties dans l'état où elles se trouvaient avant ledit arrêt et, pour être fait droit, les renvoie devant la cour d'appel d'Aix-en-Provence, autrement composée ;