

**DOCUMENT SOUMIS AUX DROITS D'AUTEUR : SOUS LICENCE CREATIVE COMMONS**  
**CITEZ-NOUS DE LA FAÇON SUIVANTE :**

Cass. 2<sup>e</sup> civ., 22 nov. 2018, n<sup>o</sup> 17-27148, *bjda.fr* 2019, n<sup>o</sup> 61, note M. Bentin-Liaras.

## **Une assurance de dommages, un souscripteur professionnel de l'immobilier et le devoir de conseil de l'assureur**

**Cass. 2<sup>e</sup> civ., 22 nov. 2018, n<sup>o</sup> 17-27148**

**Contrat d'assurance – Droit commun – Assurances de dommages – Incendie – Bien immobilier sinistré ne faisant plus partie des biens couverts – Souscripteur professionnel de l'immobilier - Obligation d'information et de conseil de l'assureur – Renégociation de la relation contractuelle en toute connaissance de cause (oui) – Manquement de l'assureur (non).**

Par un arrêt du 22 novembre 2018, la deuxième chambre civile de la Cour de cassation se prononce sur l'obligation d'information et de conseil dont est tenu un professionnel de l'assurance à l'égard d'un professionnel de l'immobilier dans le cadre d'une assurance de dommages<sup>1</sup>.

Dans cette affaire, il était question d'un sinistre incendie du pavillon d'habitation faisant partie d'un ensemble de biens immobiliers dont une société était propriétaire. A la suite de cet événement, une déclaration de sinistre est effectuée auprès de l'assureur. Ce dernier dénia sa garantie au motif que l'habitation sinistrée ne figurait pas parmi les biens immobiliers assurés par le contrat. L'assuré assigne alors l'assureur en exécution du contrat et sollicite également l'octroi de dommages et intérêts pour manquement de ce dernier à son devoir de conseil. Il reproche à l'assureur de ne pas avoir respecté son devoir en omettant d'attirer son attention, lors de la souscription du contrat, sur le fait que le bien immobilier, objet du litige, n'était pas couvert alors qu'il l'était auparavant. La garantie avait été réduite par rapport au contrat précédent. Ayant été débouté de sa demande en cause d'appel, l'assuré forme un pourvoi en cassation. Ce pourvoi est rejeté. Suivant les juges du fond, la deuxième chambre civile considère que l'assureur était dispensé d'attirer l'attention de son client sur la non-application

---

<sup>1</sup> Sur cet arrêt, V. également P.-G. Marly, « Les limites du devoir de conseil à la charge de l'assureur de dommages », LEDA, n<sup>o</sup> 1, janv. 2019, p.3 ; L. Mayaux, « Variations sur la responsabilité de l'assureur pour manquement à son devoir de conseil », RGDA janv. 2019, p. 14, 2<sup>e</sup> esp.

du nouveau contrat au bien sinistré à partir du moment où ce client ne pouvait l'ignorer, en sa qualité de professionnel de l'immobilier. Plus précisément, les hauts magistrats retiennent que l'assuré « *qui est un professionnel de l'immobilier, avait renégocié sa relation contractuelle en toute connaissance de cause et qu'il ne résultait d'aucune des pièces produites aux débats qu' (il) aurait sollicité que le bien sinistré soit assuré au titre du présent contrat* ».

On observera, en pratique, que deux solutions pouvaient permettre d'assurer le pavillon en question : soit une extension de garantie au contrat d'assurance couvrant tous les locaux de l'assuré, soit la souscription d'un contrat « multirisques habitation » séparé. L'assuré a manifestement opté pour la solution du contrat unique, mais sans solliciter l'extension de garantie. Si la solution avait été envisagée de souscrire un contrat séparé, la question ne se serait pas posée.

En droit, l'arrêt commenté amène à s'interroger sur le périmètre du devoir de conseil (I) et le rôle qu'a pu jouer, dans la décision de la Cour, la qualité de professionnel de l'immobilier de l'assuré (II).

### I – Le périmètre du devoir de conseil

On sait depuis fort longtemps que le devoir d'information et de conseil perdure tout au long de la vie du contrat : il commence pendant la phase précontractuelle et s'étend à la phase d'exécution du contrat<sup>2</sup>. Si l'on s'attache plus spécialement au devoir de conseil, il porte sur l'adéquation du contrat aux besoins de l'assuré. Il s'inscrit au cœur de la relation assurantielle et devrait connaître un succès grandissant avec la directive distribution applicable en droit interne depuis octobre 2018<sup>3</sup>. Précisons que l'article L.521-4, I du Code des assurances prévoit que l'assureur doit préciser par écrit les exigences et les besoins du souscripteur sur la base d'informations obtenues de ce dernier.

En l'espèce, la difficulté était de savoir si la renégociation du contrat d'assurance avait été effectuée en toute connaissance cause par le professionnel de l'immobilier et si elle pouvait impacter la teneur du devoir de conseil de l'assureur. En effet, si le bien immobilier sinistré était assuré dans le contrat d'assurance initial, il ne faisait plus partie des biens couverts par le nouveau contrat. Il aurait été intéressant d'exiger *a minima* une mise en garde de l'assureur qui pouvait alors être suivie ou non par le souscripteur professionnel, comme l'a d'ailleurs suggéré le professeur Luc Mayaux dans son commentaire sur l'arrêt<sup>4</sup>. En effet, on peut hésiter sur le point de savoir s'il incombait au professionnel de vérifier si la définition des biens assurés dans le second contrat était bien identique à celle du contrat initial (alors même que l'assureur avait déjà pris en charge un précédent sinistre sur cet immeuble) ou s'il appartenait à l'assureur de le mettre en garde contre les conséquences de la non-application du nouveau

---

<sup>2</sup> Sur l'obligation d'information et de conseil : L. Mayaux, Rép. civ. V° Contrat d'assurance, n° 216 - 227 ; A. Pimbert, Dossier n° 2, [bjda.fr](http://bjda.fr), 2017, « L'obligation d'information et de conseil de droit commun et le contrat d'assurance ».

<sup>3</sup> Directive n° 2016/97 du Parlement européen et du Conseil du 20 janvier 2016 sur la distribution d'assurance, JOUE, série L n°26 du 2 février 2016 ; A. Guillou, « La directive sur la distribution de l'assurance, garante de la protection des intérêts de la clientèle », [www.actuassurance.com](http://www.actuassurance.com), 2016, n° 45 ; D. Langé, « Le nouveau droit de la distribution d'assurance », RGDA oct. 2018, n°115z6, p. 438 et s.

<sup>4</sup> L. Mayaux, note préc.

contrat au pavillon d'habitation. En l'espèce, les juges du fond ont tranché et décidé que l'assureur n'avait pas manqué à son devoir de conseil. Il est intéressant de noter que les juges ont choisi d'utiliser l'expression « en connaissance de cause » qui fait référence aux vices du consentement mais qui se démarque de l'obligation d'information et de conseil.

## II – L'influence de la qualité de professionnel sur le devoir de conseil

On peut également s'interroger sur la prise en compte de cette qualité par la Cour de cassation alors qu'elle ne figure pas dans la réglementation sur le devoir de conseil. Aucun texte du Code des assurances ne fait de distinction selon le destinataire du conseil, professionnel ou non-professionnel.

Dans les faits, le devoir de conseil incombe au distributeur au sens large (assureur, courtier, distributeur à titre accessoire) mais son appréciation n'est pas homogène, variant en fonction du destinataire du conseil. La réponse apportée ici par la Cour de cassation en témoigne. On pourrait se demander si le devoir de conseil peut s'appliquer de la même manière à tout assuré ou s'il doit être analysé subjectivement, selon les compétences et les aptitudes de ce dernier. A cet égard, on rappellera que l'idée qui domine la relation entre l'assuré et l'assureur repose sur la protection de la partie faible et la question sous-jacente est de savoir si cet état de faiblesse peut également être revendiqué par le professionnel. Outre la distinction entre professionnel et non-professionnel, il est utile de s'attacher au secteur d'activités dont relève l'assuré professionnel.

De précédentes décisions jurisprudentielles ont déjà admis que le professionnel, même non spécialiste de l'assurance, a les moyens de se renseigner et d'appréhender la situation. La conséquence est une atténuation, voire une suppression du devoir de conseil pesant sur l'assureur. A plusieurs reprises, les juges ont retenu la qualité professionnelle ou la compétence du professionnel pour justifier l'absence de manquement de l'assureur à son obligation de conseil<sup>5</sup>. En sens contraire, la Cour de cassation a fait peser sur un courtier un devoir d'information et de conseil alors que le souscripteur du contrat d'assurance de groupe était « un professionnel d'une autre spécialité consistant dans la gestion locative<sup>6</sup> ».

Actuellement, - et la présente affaire le confirme -, on constate une certaine sévérité des juges à l'encontre des professionnels et une appréciation atténuée du devoir de conseil des assureurs. On ne peut que regretter que la Cour de cassation ne fasse pas référence aux

---

<sup>5</sup> Cass. 1<sup>re</sup> civ. 27 fév. 2008, n° 06-20785 pour un professionnel exerçant une activité de promotion immobilière et de maîtrise d'œuvre, [www.actuassurance.com](http://www.actuassurance.com), 2008, n° 3 ; Cass. 1<sup>re</sup> civ. 10 avril 2008, n° 07-11071 pour un syndic de copropriété ; Cass. 2<sup>ème</sup> civ. 24 oct. 2013, n°12-27000 pour un mandataire judiciaire, [www.actuassurance.com](http://www.actuassurance.com), 2013, n° 33, note A. Bascoulergue ; Cass. 2<sup>ème</sup> civ. 11 juin 2015, n° 14-18141 pour un professionnel du bâtiment ; Cass. com. 21 juin 2016, n° 14-23874 pour une société de transport.

<sup>6</sup>Cass. 2<sup>e</sup> civ., 29 mars 2018, n° 17-14975, « L'intensité du devoir de conseil du courtier au regard de la compétence de son client est appréciée sévèrement », LEDA juin 2018, p. 7, note M. Bourreau-Guérinière. Dans cet arrêt, la Cour de cassation a considéré que le souscripteur du contrat d'assurance de groupe étant « un professionnel d'une autre spécialité consistant dans la gestion locative », le courtier devait le conseiller utilement « sur l'étendue des garanties en attirant plus spécialement son attention sur les exclusions et limites de garanties proposées (...) au-delà de l'assurance obligatoire des risques locatifs.»

notions de profane et d'averti<sup>7</sup> pour mesurer avec plus de précision, l'exigence que l'on peut attendre des professionnels de l'assurance à l'égard de ceux qui ne sont au demeurant que des professionnels exerçant leur activité dans des secteurs parfois très éloignés du monde de l'assurance. Selon les circonstances, ils méritent une protection<sup>8</sup> variable en fonction de leurs connaissances en assurance. Il est vrai qu'en l'espèce, il était question du domaine de l'immobilier, dont les frontières avec l'assurance sont peut être plus perméables que pour d'autres univers professionnels.

**Maud Bentin - Liaras**

Docteur en droit, consultante,  
Chargée de cours à l'Université Lyon III.

**L'arrêt :**

Sur le moyen unique :

Attendu selon l'arrêt attaqué (Paris, 5 septembre 2017) et les productions, qu'à la suite d'un incendie, survenu le 5 juin 2011, ayant endommagé un pavillon d'habitation lui appartenant, la Société SO.VE.PRO a déclaré le sinistre à la société Groupama Paris Val-de-Loire (l'assureur) auprès de laquelle elle avait souscrit un contrat d'assurance ; que l'assureur ayant dénié sa garantie en soutenant notamment que le bâtiment sinistré ne faisait pas partie des biens assurés, la société SO.VE.PRO, contestant cette position, l'a assigné en exécution du contrat et a sollicité subsidiairement, en cause d'appel, le versement de dommages-intérêts en invoquant un manquement de l'assureur à son devoir de conseil ;

Attendu que la société SO.VE.PRO fait grief à l'arrêt de la débouter de sa demande de condamnation de l'assureur à lui verser des dommages-intérêts à raison du manquement de ce dernier à son obligation de conseil, alors, selon le moyen :

1°/ que l'assureur, tenu d'une obligation d'information et de conseil à l'égard de l'assuré, non-professionnel de l'assurance, est notamment tenu, lors de la souscription d'une nouvelle police d'assurance, de le conseiller sur l'adéquation des garanties envisagées avec sa situation personnelle dont il a connaissance et d'attirer l'attention de l'assuré sur toute réduction de garantie par rapport à une précédente police ; qu'en se fondant, pour juger que l'assureur n'avait pas manqué à son devoir de conseil envers la société SO.VE.PRO, sur le fait qu'elle serait un professionnel de l'immobilier qui aurait contracté en pleine connaissance de cause, cependant que l'assureur était tenue de conseiller la société SO.VE.PRO sur l'adéquation des garanties souscrites à sa situation, peu important que l'assuré ait été un professionnel de l'immobilier et, si cela été avéré, qu'il ait contracté en connaissance de cause, la cour d'appel s'est déterminée par des motifs inopérants et a privé sa décision de base légale au regard de l'article 1147 du Code civil, dans sa version antérieure à celle résultant de l'ordonnance du 10 février 2016 ;

2°/ qu'en tout état de cause, en retenant que la société SO.VE.PRO avait renégoié sa relation contractuelle en pleine connaissance de cause sans rechercher, ainsi qu'elle y était invitée si, compte tenu de la prise en charge par l'assureur du précédent sinistre affectant le même immeuble et du fait que les deux polices visaient les mêmes biens à assurer, la société SO.VE.PRO avait pu croire que le pavillon litigieux était également couvert par la nouvelle police, la cour d'appel a privé sa décision de base légale au regard de l'article 1147 du Code civil, dans sa version antérieure à celle résultant de l'ordonnance du 10 février 2016 ;

3°/ que l'assureur, tenu d'une obligation d'information et de conseil à l'égard de l'assuré, non-professionnel de l'assurance, est notamment tenu, lors de la souscription d'une nouvelle police

---

<sup>7</sup> En ce sens, v. L. Mayaux « Variations sur la responsabilité pour manquement à son devoir de conseil », note préc.

<sup>8</sup> V. « La protection du consommateur d'assurance : entre permanence et nouveautés », Colloque Université Lyon III, 21 mars 2014, in RGDA mai 2014, p. 293 et s.

d'assurance, de le conseiller sur l'adéquation des garanties envisagées avec sa situation personnelle dont il a connaissance et d'attirer l'attention de l'assuré sur toute réduction de garantie par rapport à une précédente police ; qu'en se fondant, pour juger que la société SO.VE.PRO ne saurait reprocher à son assureur un manquement à son obligation d'information et à son devoir de conseil, sur le fait qu'il ne résulterait d'aucune pièce produite aux débats qu'elle aurait sollicité que le bien sinistré soit assuré au titre du présent contrat, cependant que l'assureur était tenue de conseiller la société SO.VE.PRO sur l'adéquation des garanties souscrites à sa situation, peu important que l'assuré ait demandé à être assuré sur le pavillon d'habitation sinistré, la cour d'appel s'est déterminée par des motifs inopérants et a de ce chef privé sa décision de base légale au regard de l'article 1147 du Code civil, dans sa version antérieure à celle résultant de l'ordonnance du 10 février 2016 ;

Mais attendu qu'après avoir constaté que le contrat d'assurance applicable visait une supérette de 1490 m<sup>2</sup> et des bureaux de 165 m<sup>2</sup>, que ces biens étaient cadastrés AT-680 alors que le bien sinistré était une maison individuelle de 90 m<sup>2</sup>, cadastrée AT-683, la cour d'appel a retenu que la société SO.VE.PRO, qui est un professionnel de l'immobilier, avait renégocié sa relation contractuelle en toute connaissance de cause et qu'il ne résultait d'aucune des pièces produites aux débats qu'elle aurait sollicité que le bien sinistré soit assuré au titre du présent contrat ; qu'elle a pu en déduire, sans avoir à procéder à la recherche visée par la deuxième branche du moyen qui ne lui était pas demandée, que l'assureur n'avait pas manqué à son devoir de conseil ;

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

PAR CES MOTIFS : REJETTE le pourvoi (...).