

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

Cass. 3^e civ., 7 mars 2019, n° 18-10973, bjda.fr 2019, n° 62, note A. Astegiano-La Rizza

Le transfert de propriété n'est plus une condition d'application de l'article L. 121-10 du Code des assurances

Cass. 3^e civ., 7 mars 2019, n° 18-10973, PB

Contrat d'assurance - Promesse de vente d'un immeuble – Dégradations de l'immeuble avant la vente – Refus par l'acquéreur de réitérer la vente – C. assur., art. L. 121-10 – Qualité de propriétaire au jour du sinistre – Transmission du contrat d'assurance à l'acquéreur dès la conclusion de la promesse de vente avant le transfert de propriété (oui).

La Cour d'appel a violé l'article L. 121-10 du Code des assurances en écartant la subrogation de l'acquéreur dans les droits du vendeur à l'égard de l'assureur alors que le sinistre était survenu après la conclusion de la promesse de vente et que, sauf clause contraire, l'acquéreur du bien assuré se voit transmettre l'ensemble des droits nés du contrat d'assurance souscrit par le cédant et peut en conséquence réclamer le versement entre ses mains de l'indemnité due au titre du sinistre, alors même que celui-ci serait antérieur au transfert de propriété.

L'article L. 121-10, alinéa 1, du Code des assurances prévoit qu' « *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 par celui-ci d'exécuter toutes les obligations dont l'assuré était tenu vis-à-vis de l'assureur en vertu du contrat* ».

Traditionnellement, le critère de la propriété au moment du sinistre permettait de déterminer le bénéficiaire de l'indemnité d'assurance (I). L'arrêt rapporté confirme que ce critère n'est plus et qu'il lui est désormais préféré celui de l'intérêt d'assurance apprécié au moment du versement de l'indemnité d'assurance (II).

I) La lecture traditionnelle de l'article L. 121-10 du Code des assurances

Le principe de l'article L. 121-10 du Code des assurances est d'organiser, légalement, une transmission de plein droit du contrat d'assurance, le contrat d'assurance étant envisagé, ici, comme l'accessoire de la propriété du bien assuré.

Sur la forme, aucune condition n'est nécessaire. Dès lors, la transmission du contrat ne peut donc être subordonnée à une déclaration préalable du transfert de propriété¹.

Sur le fond, la jurisprudence traditionnelle faisait du moment du transfert de la propriété du bien, le critère essentiel d'application du texte afin de juger de l'effectivité du contrat ou de déterminer qui, de l'acquéreur ou du vendeur, devait appréhender l'indemnité d'assurance en cas de sinistre².

Autrement dit, c'est au moment où s'opère le transfert de propriété qu'il convenait de se placer pour déterminer l'existence du contrat d'assurance dont la transmission est prévue par la loi et parallèlement les acquéreurs n'avaient aucun droit sur l'indemnité d'assurance due au titre d'un sinistre survenu avant le transfert de propriété³.

Par conséquent, lorsque la vente était assortie d'une clause de réserve de propriété au profit du vendeur, le transfert de propriété pouvait intervenir bien après le moment de l'échange des consentements, ce qui retardait d'autant le transfert du contrat d'assurance à l'acquéreur. Le vendeur restant assuré jusqu'au paiement du prix par l'acheteur, c'est lui qui obtenait, en cas de sinistre, le paiement de l'indemnité d'assurance⁴, sauf si le droit à cette indemnité avait été conventionnellement cédé⁵. La solution semblait logique car le propriétaire supportait les risques de la chose : *res perit domino*.

Et la solution prévalait même dans les situations où le sinistre, du moins sa gestion, s'étendait dans le temps comme en matière de catastrophes naturelles où il avait pu être jugé que « *le bénéficiaire de l'indemnité d'assurance est le propriétaire du bien au moment du sinistre, même si l'arrêté de catastrophe naturelle n'a été pris que postérieurement au transfert de propriété*⁶ ».

Néanmoins, cette dernière situation avait particulièrement mis en évidence l'inadaptation de la solution à une temporalité longue de la gestion du sinistre. Depuis une dizaine d'années, la troisième chambre civile a alors choisi d'adopter une autre lecture de l'article L. 121-10 du Code des assurances dont notre arrêt, destiné à publication, constitue une étape supplémentaire (II).

II) La nouvelle lecture de l'article L. 121-10 du Code des assurances

La temporalité longue de la gestion du sinistre se retrouve dans toutes les hypothèses où le vendeur, bien que disposant de la qualité d'assuré au moment du sinistre, n'a plus d'intérêt à percevoir l'indemnité dont le paiement intervient à un moment où il n'est plus propriétaire, réserve fait de l'hypothèse où il aurait réparé le bien.

Ainsi, à propos des garanties catastrophes naturelles, la troisième chambre civile préfère désormais estimer que « *sauf clause contraire, l'acquéreur d'un immeuble a seul qualité à agir en paiement des indemnités d'assurance contre l'assureur des vendeurs garantissant le risque de catastrophe naturelle, même pour les dommages nés antérieurement à la vente*⁷ ».

¹ Cass. 1^{re} civ., 4 juill. 1956, *RGAT* 1956, p. 252, note A. Besson.

² H. Groutel, *Tr. du contrat d'assurance terrestre*, éd. Lexisnexis, 2008, n° 1329.

³ Cass. 1^{re} civ., 20 nov. 1990, n° 89-12534 ; Cass. 1^{re} civ., 18 juill. 2000, n° 98-12272, *Resp. civ. et assur.* 2000, comm. n° 344.

⁴ Cass. 1^{re} civ., 7 juill. 1993, *Resp. civ. et assur.* 1993, comm. n° 383, *RGAT* 1994, p. 70, note L. Mayaux.

⁵ Sous réserve de l'accomplissement des formalités prescrites par l'article 1690 du Code civil : Cass. 3^e civ., 26 janv. 2010, n° 08-70032, *RGDA* 2010, p. 369, obs. M. Périer.

⁶ Cass. 2^e civ., 7 avr. 2011, n° 10-17426 ; Cass. 2^e civ., 13 déc. 2012, n° 11-24378.

⁷ Cass. 3^e civ., 7 mai 2014, n° 13-16400, PB, *Resp. civ. et assur.* 2014, comm. 284, note H. Groutel ; *LEDA* 2014, comm. 101, obs. C. Beguin-Faynel ; *www.actuassurance.com* 2014, n° 36, note S. Abravanel-Jolly. – Cass. 3^e civ., 9 juill. 2014, n° 13-15923, PB.

Dès lors, en l'absence de résiliation du contrat d'assurance, le nouvel acquéreur prend la place du souscripteur-assuré et a donc droit à garantie de l'assureur pour les événements survenus antérieurement à la vente, et donc à un moment où le transfert de propriété n'a pas eu lieu.

Et c'est d'ailleurs la même solution qui prévaut en assurance dommages-ouvrage.

Déjà, dans ce domaine spécifique de la construction, la troisième chambre civile avait jugé, à propos de la garantie décennale, que « *les acquéreurs successifs d'un immeuble sont recevables à agir contre les constructeurs sur le fondement de la garantie décennale qui accompagne, en tant qu'accessoire, l'immeuble, nonobstant la connaissance, par les acquéreurs, des vices de celui-ci lors de la signature de l'acte de vente et l'absence, dans ce dernier, de clause leur réservant un tel recours à moins que le vendeur ne puisse invoquer un préjudice personnel lui conférant un intérêt direct et certain à agir*⁸ ». La solution avait, de nouveau, été affirmée dans le cadre d'une affaire portant sur des litiges liés à des vices de construction : les acquéreurs successifs d'un immeuble ont, sauf clause contraire, qualité à agir contre les constructeurs, même pour des dommages nés antérieurement à la vente, sur le fondement de la responsabilité contractuelle de droit commun qui accompagne, en tant qu'accessoire, l'immeuble⁹.

De l'intérêt à agir à l'intérêt d'assurance, les juges ont finalement choisi d'adopter le même raisonnement pour l'attribution de l'indemnité d'assurance en adoptant une lecture identique de l'article L. 121-10 du Code des assurances que celle faite pour l'application de la garantie catastrophes naturelles. Ainsi, lorsque le sinistre est survenu avant la date du transfert de propriété et que l'acte de cession ne comporte aucune mention spécifique sur ce point, c'est l'acquéreur de l'immeuble qui a désormais qualité pour agir en paiement de l'indemnité d'assurance contre l'assureur¹⁰.

Le présent arrêt reprend cette solution en lui donnant une large portée. En l'espèce, il s'agissait d'actes de vandalisme ayant dégradé le bâtiment industriel, vendu, et survenus entre la promesse synallagmatique de vente qui avait eu lieu en juin 2012 et la date prévue pour la réitération de la vente par acte authentique, soit le 31 juillet 2013. Plus précisément, c'est au cours de ce dernier mois que le bâtiment avait subi les dégradations. En application de l'article L. 121-10 du Code des assurances, l'acquéreur demandait à bénéficier de l'indemnité d'assurance par la mise en œuvre de la garantie vandalisme contenue dans le contrat multirisques, souscrit et non résilié par le vendeur.

Se référant au critère classique de la propriété au moment de la survenance du sinistre, les juges du fond avaient écarté la subrogation de l'acquéreur dans les droits des propriétaires du bâtiment quant à l'appréhension de l'indemnité d'assurance.

Leur décision est cassée par la Cour de cassation qui, au visa de l'article L. 121-10 du Code des assurances, estime que « *le sinistre [étant] survenu après la conclusion de la promesse de vente et que, sauf clause contraire, l'acquéreur du bien assuré se voit transmettre l'ensemble des droits nés du contrat d'assurance souscrit par le cédant et peut en conséquence réclamer le versement entre ses mains de l'indemnité due au titre du sinistre, alors même que celui-ci serait antérieur au transfert de propriété, la cour d'appel a violé le texte susvisé* ».

L'absence de transfert de propriété au moment du sinistre n'est donc plus, quelle que soit la garantie mobilisée, le critère d'application de l'article L. 121-10 du Code des assurances. Le seule conclusion de la promesse de vente suffit à transmettre automatiquement à l'acheteur l'ensemble des droits nés du contrat. La troisième chambre civile réserve néanmoins le cas

⁸ Cass. 3^e civ., 23 sept. 2009, n° 08-13470, PB.

⁹ Cass. 3^e civ., 10 juill. 2013, n° 12-21910, PBR.

¹⁰ Cass. 3^e civ., 15 sept. 2016, n° 15-21630, PB, *RGDA* 2016, p. 542, note J.-P. Karila.

d'une stipulation contractuelle contraire qui réserverait l'indemnisation au propriétaire à la date de la survenance du sinistre, soit le vendeur.

L'hypothèse de la non réitération de la vente par acte authentique doit, bien sûr, également être réservée.

L'ensemble de ces solutions, qui se veulent avant tout pragmatiques, doivent être approuvées.

Axelle Astegiano-La Rizza

Maître de conférences HDR, ancienne directrice adjointe de l'IAL
et co-fondatrice de bjda.fr

L'arrêt :

Attendu, selon l'arrêt attaqué (Douai, 26 octobre 2017), que, par acte du 12 juin 2012, la société civile immobilière Activités courriers industriels et la société La Poste ont vendu un bâtiment industriel à M. Q..., à qui s'est substituée la société Axiatis, la réitération de la vente par acte authentique devant intervenir le 31 juillet 2013 ; qu'en juillet 2013, le bâtiment a subi des dégradations ; que, refusant de réitérer la vente, les vendeurs ont assigné l'acquéreur en caducité de la promesse de vente ; que celui-ci les a assignés en perfection de la vente et en paiement de la clause pénale et d'une somme destinée à la remise en état des lieux ; que l'assureur de l'immeuble, la société Allianz IARD, a été appelée à l'instance ;

Sur le premier moyen, ci-après annexé :

Attendu que la société Axiatis fait grief à l'arrêt de rejeter sa demande tendant au paiement de la remise en état des lieux ;

Mais attendu qu'ayant constaté que la remise du bien en l'état où il se trouvait au jour de la promesse de vente était impossible dès lors qu'il devait donner lieu à une réhabilitation lourde pour pouvoir connaître une utilisation quelconque et souverainement retenu, répondant aux conclusions prétendument délaissées, que la mesure du préjudice subi par l'acquéreur était le surcoût de la reconstruction, dont ni la réalité ni l'ampleur n'étaient démontrés, la cour d'appel, qui n'était pas tenue de suivre les parties dans le détail de leur argumentation et qui n'a pas tenu compte de la vétusté de l'immeuble pour refuser d'indemniser l'acquéreur, en a déduit à bon droit que la demande devait être rejetée ;

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

Mais sur le second moyen :

Vu l'article L. 121-10 du code des assurances ;

Attendu que, pour écarter la subrogation de la société Axiatis dans les droits des vendeuses à l'égard de leur assureur, l'arrêt retient que c'est au jour du sinistre que doit être appréciée la qualité de propriétaire des biens assurés donnant seule vocation au bénéfice de l'assurance ;

Qu'en statuant ainsi, alors qu'elle avait relevé que le sinistre était survenu après la conclusion de la promesse de vente et que, sauf clause contraire, l'acquéreur du bien assuré se voit transmettre l'ensemble des droits nés du contrat d'assurance souscrit par le cédant et peut en conséquence réclamer le versement entre ses mains de l'indemnité due au titre du sinistre, alors même que celui-ci serait antérieur au transfert de propriété, la cour d'appel a violé le texte susvisé ;

PAR CES MOTIFS :

CASSE ET ANNULE, mais seulement en ce qu'il rejette la demande de subrogation de la société Axiatis dans les droits de la société civile immobilière Activités courriers industriels et la société La Poste, l'arrêt rendu le 26 octobre 2017, entre les parties, par la cour d'appel de Douai ; remet, en conséquence, sur ce point, 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 de Douai, autrement composée ;