

DOCUMENT SOUMIS AUX DROITS D'AUTEUR : SOUS LICENCE CREATIVE COMMONS

CITEZ-NOUS DE LA FAÇON SUIVANTE :

Cass. 3^e civ., 3 déc. 2020, n° 19-20790, F-D, *bjda.fr* 2021, n° 73, note J. Mel.

Pour être valable la clause d'exclusion doit se référer à des critères précis et des hypothèses limitativement énumérées permettant à l'assuré de connaître l'étendue de la garantie

Cass. 3^e civ., 3 déc. 2020, n°19-20790

Assurance construction - Réhabilitation – Retards – Désordres graves et répétés pendant le chantier – clause d'exclusion de garantie – formelle et limitée (non) – C. assur., art. L.113-1

Vu l'article L. 113-1, alinéa 1, du code des assurances :

24. *Pour rejeter l'appel en garantie de la société Toit et Joie contre la société Covea Risks, l'arrêt retient qu'elle a souscrit une police d'assurance de responsabilité civile contenant une clause excluant de la garantie « les dommages qui n'ont pas de caractère aléatoire parce qu'ils résultent de façon prévisible et inéluctable, pour un professionnel normalement compétent dans les activités assurées, de la conception des travaux ou de leurs modalités d'exécution telles qu'elles ont été arrêtées ou acceptées par vous. »*

25. *Elle ajoute que cette clause claire, précise et limitée concerne la société Toit et Joie, en qualité de maître de l'ouvrage et bailleur social professionnel « normalement compétent » pour la gestion des immeubles et les travaux de réhabilitation, qu'elle vise une « conception » des travaux de réhabilitation lourde ou bien « leurs modalités d'exécution arrêtées ou acceptées » en site occupé et qu'elle s'applique à des travaux qui par nature étaient susceptibles de causer de façon « prévisible et inéluctable » des troubles de jouissance aux locataires demeurés dans les lieux.*

26. *En statuant ainsi, alors que la clause litigieuse, qui ne se référait pas à des critères précis et à des hypothèses limitativement énumérées permettant à l'assuré de connaître l'étendue exacte de sa garantie, ne pouvait recevoir application, la cour d'appel a violé le texte susvisé.*

La gêne à valider des clauses d'exclusion de garanties dans les polices souscrites à l'occasion de travaux de construction est palpable. D'un côté, parce que les enjeux financiers sont souvent importants pour l'assuré et/ou le tiers victime. De l'autre, parce que l'ensemble du dispositif légal et réglementaire tend à favoriser l'assurance des intervenants à l'opération de construire et les recours des assureurs entre eux, dans le domaine de l'assurance obligatoire évidemment mais, également, dans celui de l'assurance facultative. L'espèce rapportée en est une nouvelle illustration.

Une société HLM est propriétaire d'un immeuble dont elle entreprend la réhabilitation. Les travaux, réalisés en site occupé, concernent à la fois la structure de l'immeuble mais encore ses équipements collectifs. Se plaignant de retards importants et de désordres, une Union départementale du logement et plusieurs locataires assignent le maître d'ouvrage en consignation des loyers et réparation des préjudices. Le maître d'ouvrage appelle en garantie ses assureurs ainsi que les locataires d'ouvrage et leurs assureurs.

L'assureur du maître d'ouvrage lui oppose la clause d'exclusion de garantie suivante « les dommages qui n'ont pas de caractère aléatoire parce qu'ils résultent de façon prévisible et inéluctable, pour un professionnel normalement compétent dans les activités assurées, de la conception des travaux ou de leurs modalités d'exécution, telles qu'elles ont été arrêtées ou acceptées par vous ». Les conseillers d'appel font application de cette clause d'exclusion, qu'ils considèrent comme valable au sens de l'article L. 113-1 du Code des assurances.

Aux termes de ce texte, les pertes et les dommages occasionnés par des cas fortuits ou causés par la faute de l'assuré sont à la charge de l'assureur, sauf exclusion formelle et limitée contenue dans la police. Tout réside donc dans la compréhension des caractères formel et limité, qui relèvent, s'agissant de questions de fait, de la libre appréciation des juges du fond. En l'espèce, les juges d'appel ont estimé que le préjudice subi par les locataires résulte essentiellement du choix délibéré du maître d'ouvrage, bailleur social, d'engager un programme de travaux dans un immeuble occupé par ses locataires, induisant nécessairement un impact dommageable pour eux. Le maître d'ouvrage a donc accepté, en « connaissance de cause » (sic), la conception des travaux et leurs modalités d'exécution en site occupé. Ils font ainsi application de la clause d'exclusion, à l'instar des premiers juges.

La Haute juridiction censure. La clause, qui ne se référait pas à des critères précis et à des hypothèses limitativement énumérées permettant à l'assuré de connaître l'étendue exacte de sa garantie, ne peut donc recevoir application pour ne pas respecter les conditions posées par l'article L. 113-1 précité. S'il est habituel de voir inappliquées des clauses au motif qu'elles ne sont pas suffisamment formelles et limitées¹, c'est-à-dire susceptible d'interprétation², ou non mentionnées en caractère suffisamment apparent dans la police³, rares sont les cas où la clause n'est pas validée sur le fondement mélangé du défaut d'information de l'assuré.

L'arrêt est déjà une belle occasion de rappeler que la Cour de cassation opère sur la validité des clauses d'exclusion de garantie un contrôle plein de motivation. Elle donne, littéralement, un *vade mecum* d'appréciation aux juges du fond.

Il faut, ensuite, y voir une application, aux assurances construction, de jurisprudences appliquées dans d'autres domaines, notamment sur le caractère précis⁴.

¹ V. par ex. Cass. 1^{re} civ., 14 nov. 2001, n°98-22764.

² V. par ex. Cass. 2^e civ., 16 juill. 2020, n°19-15676.

³ Cass. crim., 3 avr. 2001, n°00-86799.

⁴ V. pour un exemple récent Cass. 2^e civ., 8 oct. 2020, n°19-21105.

Il faut, en effet, que l'assuré puisse comprendre ce qu'il a souscrit⁵. La solution mérite d'être saluée. Il faut apprécier la validité de la clause d'exclusion par rapport à la définition du risque garanti

Juliette Mel,

Docteur en Droit, avocat associé cabinet ROME ASSOCIES
Chargée d'enseignements à l'UPEC et PARIS SACLAY
Responsable de la commission Marchés de Travaux, OAP

L'arrêt :

Faits et procédure

2. Selon l'arrêt attaqué (Paris 4 juin 2019), la société d'habitations à loyer modéré Toit et Joie (la société Toit et Joie) est propriétaire d'un immeuble construit en 1962 qu'elle a entrepris, courant 2012, de réhabiliter entièrement tant dans ses parties communes que dans ses logements privés.
3. Les travaux devaient être réalisés alors que les lieux demeuraient occupés et concernaient à la fois la structure de l'immeuble (changement des menuiseries extérieures, ravalement des façades, remplacement des canalisations, démolitions des séchoirs situés en terrasse pour les transformer en logements, incorporation des balcons) et ses équipements collectifs (chauffage, ascenseurs, électricité, plomberie).
4. Se plaignant de retards importants et de désordres graves et répétés subis pendant le déroulement du chantier, l'Union départementale de la consommation, du logement et du cadre de vie du Val-de-Marne (l'UDCLCV) et plusieurs locataires ont assigné la société Toit et Joie en consignation des loyers et réparation de leur préjudice.
5. La société Toit et Joie a appelé en garantie ses assureurs, la société Areas Dommages et la société Covea Risks, aux droits de laquelle se trouvent les sociétés MMA Iard et MMA Iard assurances mutuelles, ainsi que les sociétés Brezillon, en charge du lot démolition, gros-œuvre, maçonnerie, couverture, plomberie, chauffage et See-Simeoni, en charge du lot échafaudages, menuiseries, façades, isolation.
6. La société Brezillon a appelé à son tour en garantie la société Agence RVA ND...-IS... & Associés, architecte maître d'œuvre, et son assureur, la Mutuelle des architectes français (la Maf), la société Contrôle de Fonctionnement Etudes de Réalisation et de Maintenance, chargée des études techniques, et son assureur, la société Axa France Iard, ainsi que la société Ordonnancement général du Bâtiment-Oméga Alliance, chargée de la coordination des travaux, et son assureur, la société l'Auxiliaire.
7. La société Ordonnancement général du Bâtiment-Oméga Alliance et la société l'Auxiliaire ont appelé à l'instance la société BTP Consultants, contrôleur technique, et la société Qualiconsult, chargée de la protection de la sécurité et de la santé.

Examen des moyens

Sur le quatrième moyen du pourvoi principal, pris en sa troisième branche, ci-après annexé

8. En application de l'article 1014, alinéa 2, du code de procédure civile, il n'y a pas lieu de statuer par une décision spécialement motivée sur ce grief qui n'est manifestement pas de nature à entraîner la cassation.

Sur le premier moyen du pourvoi principal

Enoncé du moyen

9. La société Toit et Joie fait grief à l'arrêt de la condamner à payer aux locataires demeurés dans les lieux pendant les travaux la somme de 4 500 euros chacun à titre de dommages-intérêts et d'ordonner

⁵ Cass. 2^e civ., 6 fév. 2020, n°18-25377.

la réduction des loyers hors charges à concurrence de 50 % du 15 janvier 2015 au 3 mai 2016, alors « que les dommages-intérêts alloués à une victime doivent réparer le préjudice subi sans qu'il en résulte pour elle ni perte, ni profit, de sorte que la réparation du préjudice ne saurait être forfaitaire ; qu'en allouant néanmoins aux locataires résidant toujours dans l'immeuble une indemnisation identique de leurs troubles de jouissance résultant des travaux, sans analyser le préjudice individuellement subi par chacun d'entre eux en fonction des circonstances concrètes propres à leur situation personnelle, la cour d'appel, qui a procédé à une indemnisation forfaitaire de leur préjudice, a violé le principe de la réparation intégrale sans perte ni profit pour la victime. »

Réponse de la Cour

10. La cour d'appel a relevé que, prévus pour une durée de dix-huit mois, les travaux s'étaient prolongés pendant plus de trois ans et que la plupart des locataires avaient subi des nuisances sonores provoquées par les marteaux-piqueurs, les opérations de démolition et de percement des murs, des infiltrations dues à une protection insuffisante contre les intempéries et à un défaut d'isolation des menuiseries extérieures, un envahissement de leurs logements par la poussière et une réduction durable de leur espace de vie en raison de l'encombrement des lieux.

11. Elle a retenu que ces désordres prolongés avaient causé aux locataires un préjudice de jouissance anormal et d'une particulière gravité constitutif d'un manquement de la bailleuse à son obligation d'assurer la jouissance paisible des lieux donnés à bail.

12. Elle en a souverainement déduit, sans violer le principe de la réparation intégrale du dommage qu'elle n'a pas évalué forfaitairement, que le préjudice subi avait présenté la même nature pour chacun des locataires et devait être réparé par l'allocation d'une somme identique et par la réduction de la moitié du loyer exigible jusqu'à l'achèvement des travaux.

13. Le moyen n'est donc pas fondé.

Sur les deuxième et troisième moyens, réunis

Enoncé du moyen

14. La société Toit et Joie fait grief à l'arrêt de rejeter sa demande tendant à faire juger qu'elle avait opéré le règlement de sa dette par compensation avec les sommes dues par les locataires ou à être autorisée judiciairement à opérer cette compensation, alors :

« 1°/ que la compensation de dettes réciproques, fungibles, liquides et exigibles, s'opère de plein droit ; qu'en se bornant à affirmer, pour débouter la société Toit et Joie de sa demande tendant à voir juger qu'elle avait régulièrement opéré le règlement des sommes dues à titre de dommages-intérêts aux locataires en exécution du jugement de première instance par compensation avec les dettes locatives de ceux-ci, qu'elle n'avait pas obtenu devant le premier juge le bénéfice de la compensation judiciaire entre ses dettes indemnitaires et ses créances de loyers, sans rechercher, comme elle y était pourtant invitée, si le paiement invoqué par la société Toit et Joie ne s'était pas réalisé par l'effet de la compensation légale entre les dettes réciproques des parties, qui étaient fungibles, liquides et exigibles, la cour d'appel a privé sa décision de base légale au regard des articles 1347 et 1347-1 du code civil ; 2°/ qu'une compensation judiciaire peut intervenir entre deux dettes qui ne remplissent pas les conditions de la compensation légale, dès lors que celles-ci sont connexes ; qu'en se bornant à affirmer, pour débouter la société Toit et Joie de sa demande tendant à être judiciairement autorisée à régler les sommes dues à titre de dommages-intérêts aux locataires par compensation avec les dettes locatives de ceux-ci, que la compensation que la société Toit et Joie aurait imposé à ses locataires entre sa dette indemnitaire et le loyer, loin de simplifier la gestion de leurs comptes, a rendu difficilement lisibles, même parfois erronés, les avis d'échéance adressés par le bailleur aux locataires, la cour d'appel, qui s'est prononcée par des motifs étrangers à la question de la connexité des créances réciproques des parties, et par là même inopérants, a privé sa décision de base légale au regard de l'article 1348 du code civil. »

Réponse de la Cour

15. Il ne résulte pas des écritures de la société Toit et Joie qu'elle ait produit devant la cour d'appel les décomptes locatifs de chacun des locataires, de nature à permettre aux juges de vérifier si les conditions de la compensation qu'elle invoquait étaient réunies.

16. Le moyen n'est donc pas fondé.

Sur le quatrième moyen, pris en ses première, deuxième, quatrième et cinquième branches
Enoncé du moyen

17. La société Toit et Joie fait grief à l'arrêt de rejeter son appel en garantie dirigée contre la société Brezillon, alors :

« 1°/ que la contradiction de motifs équivaut au défaut de motifs ; qu'en affirmant, pour débouter la société Toit et Joie de son appel en garantie contre la société Brezillon, qu'aucun constat contradictoire ne permettait de révéler la matérialité des malfaçons invoquées par la société Toit et Joie, ni leurs conséquences préjudiciables pour les locataires, après avoir pourtant retenu l'existence de malfaçons en relation avec le préjudice de jouissance des locataires qu'elle a condamné la société Toit et Joie à réparer, tels que les tuyaux de chauffage condamnant un placard, l'absence de finition ou de raccord au niveau des murs et des sols, ainsi que la chute répétée de la porte de douche, la cour d'appel, qui s'est contredite, a violé l'article 455 du code de procédure civile ;

2°/ qu'en affirmant, pour débouter la société Toit et Joie de son appel en garantie contre la société Brezillon, qu'il n'était pas démontré que les désagréments allégués par les locataires seraient nés de l'exécution des travaux, et qu'ils résultaient plutôt du fait d'avoir été exécutés en site occupé par suite de la décision du maître d'ouvrage, après avoir pourtant relevé l'existence d'un certain nombre de malfaçons, ainsi que d'infiltrations d'eau dans les appartements en raison de l'insuffisance de l'isolation de la toiture au moment des fortes intempéries de juin et juillet 2013, de la dégradation de canalisations provoquée par la chute de gravats à l'intérieur des gaines et de fuites survenues au moment de la mise en eau du circuit de chauffage, lesquelles résultaient bien de la mauvaise exécution des travaux de la société Brezillon et non de la seule circonstance que les travaux avaient été réalisés en site occupé, la cour d'appel, qui n'a pas tiré les conséquences légales de ses constatations, a violé l'article 1147 du code civil, dans sa rédaction antérieure à l'ordonnance n° 2016-131 du 10 février 2016 ;

4°/ que tout jugement doit être motivé, à peine de nullité ; que le défaut de réponse à conclusions équivaut à un défaut de motifs ; qu'en s'abstenant de répondre au moyen de la société Toit et Joie tiré de ce que la société Brezillon avait manqué à ses obligations contractuelles de prendre des mesures particulières tant dans l'exécution des travaux se déroulant en site occupé, que dans l'organisation de ceux-ci, afin de minimiser les nuisances supportées par les locataires (conclusions d'appel de la société Toit et Joie, notamment pp. 52-53, 57 à 62), la cour d'appel a violé l'article 455 du code de procédure civile ;

5°/ que tout jugement doit être motivé, à peine de nullité ; qu'en l'espèce, la société Toit et Joie faisait valoir que la société Brezillon avait manqué à ses obligations contractuelles de prendre des mesures particulières tant dans l'exécution des travaux se déroulant en site occupé, que dans l'organisation de ceux-ci, afin de minimiser les nuisances supportées par les locataires ; qu'en se bornant à affirmer, sans autre explication, qu'aucune faute n'apparaissait établie à l'encontre de la société Brezillon dans l'exécution de son lot, la cour d'appel, qui a statué par un motif d'ordre général et abstrait, a violé l'article 455 du code de procédure civile. »

Réponse de la Cour

18. La cour d'appel a retenu que le retard du chantier était dû à une insuffisance de prévision imputable au maître de l'ouvrage et à l'architecte chargé de la maîtrise d'œuvre, que les pannes du chauffage avaient été limitées depuis le début des travaux et concernaient le réseau de chauffage urbain, qu'aucun constat ne démontrait l'existence des autres désordres imputés à la société Brezillon et que le préjudice de jouissance subi par les locataires résultait du choix de la société Toit et Joie de réaliser les travaux alors que l'immeuble était occupé.

19. Elle a exactement déduit de ces constatations, sans contradiction et répondant aux conclusions prétendument délaissées, que les manquements reprochés à la société Brezillon n'étaient pas établis, de sorte que l'appel en garantie devait être rejeté.

20. Le moyen n'est donc pas fondé.

Sur le premier et le second moyens du pourvoi incident éventuel

21. La cassation n'étant pas prononcée sur les premier et troisième moyens du pourvoi principal, les deux moyens du pourvoi incident, qui reprennent les mêmes griefs, sont devenus sans portée.

Mais sur le cinquième moyen du pourvoi principal

Enoncé du moyen

22. La société Toit et Joie fait grief à l'arrêt de rejeter son appel en garantie contre la société Covea Risks, aux droits de laquelle se trouvent les sociétés MMA Iard et MMA Iard assurances mutuelles, alors « que les clauses des polices d'assurance édictant des exclusions de garantie ne sont valables que si elles sont formelles et limitées ; que ne sont ni formelles, ni limitées, les clauses d'exclusion de garantie qui, se référant à des critères imprécis et à des hypothèses non limitativement énumérées, ne permettent pas à l'assuré de connaître exactement l'étendue de la garantie ; qu'en retenant que la clause figurant à l'article 12 de la police d'assurance de responsabilité civile n° [...] souscrite par la société Toit et Joie auprès de la société Covea Risks, aux droits de laquelle viennent les sociétés MMA Iard et MMA Iard assurances mutuelles, excluant la garantie pour les « dommages qui n'ont pas de caractère aléatoire parce qu'ils résultent de façon prévisible et inéluctable, pour un professionnel normalement compétent dans les activités assurées, de la conception des travaux ou de leurs modalités d'exécution telles qu'elles ont été arrêtées ou acceptées par vous (ou par la direction de l'entreprise lorsqu'il s'agit d'une personne morale) », était claire, précise et limitée, cependant que cette clause, rédigée de façon très générale, sans référence à aucun fait, circonstances ou obligations définis avec précision, ni à des hypothèses limitativement énumérées, ne permettait pas à l'assuré de connaître exactement l'étendue de la garantie, la cour d'appel a violé l'article L. 113-1 du code des assurances. » Réponse de la Cour Vu l'article L. 113-1, alinéa 1, du code des assurances :

23. Aux termes de ce texte, les pertes et les dommages occasionnés par des cas fortuits ou causés par la faute de l'assuré sont à la charge de l'assureur, sauf exclusion formelle et limitée contenue dans la police.

24. Pour rejeter l'appel en garantie de la société Toit et Joie contre la société Covea Risks, l'arrêt retient qu'elle a souscrit une police d'assurance de responsabilité civile contenant une clause excluant de la garantie « les dommages qui n'ont pas de caractère aléatoire parce qu'ils résultent de façon prévisible et inéluctable, pour un professionnel normalement compétent dans les activités assurées, de la conception des travaux ou de leurs modalités d'exécution telles qu'elles ont été arrêtées ou acceptées par vous. »

25. Elle ajoute que cette clause claire, précise et limitée concerne la société Toit et Joie, en qualité de maître de l'ouvrage et bailleur social professionnel « normalement compétent » pour la gestion des immeubles et les travaux de réhabilitation, qu'elle vise une « conception » des travaux de réhabilitation lourde ou bien « leurs modalités d'exécution arrêtées ou acceptées » en site occupé et qu'elle s'applique à des travaux qui par nature étaient susceptibles de causer de façon « prévisible et inéluctable » des troubles de jouissance aux locataires demeurés dans les lieux.

26. En statuant ainsi, alors que la clause litigieuse, qui ne se référait pas à des critères précis et à des hypothèses limitativement énumérées permettant à l'assuré de connaître l'étendue exacte de sa garantie, ne pouvait recevoir application, la cour d'appel a violé le texte susvisé.

Portée et conséquences de la cassation

27. La cassation ne remettant pas en question l'arrêt en ce qu'il rejette les appels en garantie dirigés contre les sociétés Brezillon, Ordonnement général du bâtiment-Omega Alliance, l'Auxiliaire, Areas Dommages, Maf, Agence RVA ND...-IS... & Associés, BTP Consultants et Axa France Iard, il y a lieu de les mettre hors de cause.

PAR CES MOTIFS, la Cour :

MET hors de cause les sociétés Brezillon, Ordonnement général du bâtiment-Omega Alliance, l'Auxiliaire, Areas Dommages, MAF, Agence RVA ND...-IS... & Associés, BTP Consultants et Axa France IARD ;

CASSE ET ANNULE, mais seulement en ce qu'il rejette l'appel en garantie de la société Toit et Joie à l'encontre de la société Covea Risks, aux droits de laquelle se trouve les sociétés MMA IARD et MMA IARD assurances mutuelles, l'arrêt rendu le 4 juin 2019, entre les parties, par la cour d'appel de Paris ;

Remet, sur ce point, l'affaire et les parties dans l'état où elles se trouvaient avant cet arrêt et les renvoie devant la cour d'appel de Paris, autrement composée ;
REJETTE le pourvoi incident ;