

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

**CITEZ-NOUS DE LA FAÇON SUIVANTE :**

Cass. 2<sup>e</sup> civ., 26 nov. 2020, n° 19-20509, FD, [bjda.fr](http://bjda.fr) 2021, 2021, n° 73, note V. Zalewski-Sicard.

### **Clause d'exclusion de garantie et défaut d'entretien permanent et volontaire**

**Cass. 2<sup>e</sup> civ., 26 nov. 2020, n° 19-20509, FD**

**Assurance des risques divers - Assurance multirisque habitation – Clause d'exclusion des dommages « résultant d'un manque de réparations indispensables incombant à l'assuré, ou les dommages résultant d'un défaut d'entretien permanent et volontaire » - C. assur., art. L. 113-1 – Clause non formelle et limitée.**

*La clause qui exclut de la garantie les dommages résultant d'un manque de réparations indispensables incombant à l'assuré, ou les dommages résultant d'un défaut d'entretien permanent et volontaire, n'est ni formelle ni limitée et ne peut dès lors recevoir application en raison de son imprécision.*

Par ce nouvel arrêt, la deuxième chambre civile confirme à nouveau que la clause d'exclusion pour défaut d'entretien ne répond pas aux exigences de l'article L. 113-1, alinéa 1<sup>er</sup> du Code des assurances.

En l'espèce, c'est au syndicat des copropriétaires, suite à un dégât des eaux dans l'un des lots de la copropriété, qu'était opposée la clause d'exclusion de garantie concernant « *les dommages résultant d'un défaut permanent et volontaire d'entretien ou d'un manque de réparations indispensables incombant à l'assuré* ».

Il ne fait, en effet, nul doute qu'il revient au syndicat d'assurer l'entretien des parties communes, sa responsabilité pouvant être engagée sur le fondement de l'article 14 de la loi du 10 juillet 1965 lorsque le défaut d'entretien cause un dommage à l'un des copropriétaires. Il en résulte notamment que les copropriétaires sont tenus de participer aux charges relatives à la conservation, à l'entretien et à l'administration des parties communes, générales et spéciales. Pour mettre en œuvre cette obligation d'entretien, le syndic, représentant le syndicat, va pourvoir à la conservation de l'immeuble, à sa garde et à son entretien et, en cas d'urgence, faire procéder de sa propre initiative à l'exécution de tous travaux nécessaires à la sauvegarde de celui-ci. Ainsi, lorsque l'immeuble en copropriété n'est pas entretenu, la faute du syndicat peut être retenue.

En l'espèce, l'expertise a révélé que les désordres affectant l'étanchéité de la toiture-terrasse ne provenaient pas d'une cause accidentelle à l'origine des événements garantis, mais d'un défaut d'étanchéité de la toiture. Ce qui apparaît étonnant en l'espèce est que les travaux d'étanchéité de la toiture ont été réalisés en 2003 et qu'en 2009, les premiers désordres sont apparus, le syndicat des copropriétaires transmettant alors une déclaration de sinistre à son assureur au titre d'un contrat multirisques habitation. Pour quelle raison le syndicat n'a-t-il pas transmis la déclaration de sinistre à l'assureur dommages-ouvrage ou à l'assureur responsabilité décennale pour un dommage relevant manifestement de l'article 1792 du Code civil, l'existence d'un ouvrage pouvant être retenue<sup>1</sup>, les travaux ayant concerné l'ensemble de la toiture, avec incorporation de nouveaux matériaux<sup>2</sup> et la solidité de l'ouvrage étant compromise, la pluie passant à travers la toiture-terrasse ? Si le syndicat n'avait peut-être pas souscrit d'assurance dommages-ouvrage, en violation de ce qu'impose l'article L. 242-1 du Code des assurances, il est peu probable que l'entreprise ayant réalisé les travaux ne disposait pas d'une assurance responsabilité décennale<sup>3</sup>.

Si le syndicat n'a pas mis en œuvre les assurances-construction, il apparaît tout aussi étonnant que l'assureur « multirisques » n'ait pas mis en avant la clause d'exclusion habituellement prévue dans ce type de contrat, excluant « *les dommages entrant dans le cadre de l'assurance construction obligatoire visées par la loi du 4 janvier 1978 relative à l'assurance construction* ».

Au lieu de cela, l'assureur a choisi d'invoquer la clause d'exclusion pour défaut d'entretien alors même qu'une telle clause est, de façon constante, jugée comme ne répondant pas aux exigences de l'article L. 113-1 du Code des assurances, à savoir être tout à la fois formelle et limitée. Aussi est-ce sans surprise que la Cour de cassation censure l'arrêt d'appel ayant retenu l'application de ladite clause, rappelant une nouvelle fois que la clause d'exclusion pour défaut d'entretien, ne se référant pas à des critères précis et à des hypothèses limitativement énumérées, n'est pas formelle et limitée et ne peut ainsi recevoir application en raison de son imprécision<sup>4</sup>.

Vivien Zalewski-Sicard,  
Maître de conférences HDR  
Université Toulouse 1, Capitole

### **L'arrêt :**

(...)

Faits et procédure

2. Selon l'arrêt attaqué (Aix-en-Provence, 16 mai 2019), le syndicat des copropriétaires de l'immeuble [...] (le syndicat des copropriétaires) a fait réaliser des travaux de réfection de l'étanchéité des toitures-terrasses du bâtiment 3.

3. M. et Mme P..., propriétaires de l'un des appartements se trouvant dans ce bâtiment, s'étant plaints d'infiltrations, le syndicat des copropriétaires a transmis le 18 décembre 2009 une déclaration de sinistre

---

<sup>1</sup> Cass. 3<sup>e</sup> civ., 9 nov. 1994, n° 92-20804, *Bull. civ. III*, n° 184.

<sup>2</sup> Sur l'exclusion de la responsabilité décennale pour des travaux d'étanchéité d'une importance modeste, sans incorporation de matériaux nouveaux à l'ouvrage : Cass. 3<sup>e</sup> civ., 28 févr. 2018, n° 17-13478.

<sup>3</sup> L'activité garantie ne correspondait peut être pas à l'activité développée par l'entreprise : Cass. 3<sup>e</sup> civ., 22 nov. 2018, n° 17-23334.

<sup>4</sup> Dans le même sens : Cass. 3<sup>e</sup> civ., 12 nov. 2020, n° 19-17954.

à la société Gan eurocourtage, son assureur au titre d'un contrat multirisques habitation, aux droits duquel est venue la société Allianz Iard (l'assureur), puis a obtenu en référé la désignation d'un expert.  
4. Après le dépôt du rapport d'expertise, M. et Mme P... ont assigné le syndicat des copropriétaires en remboursement des travaux de remise en état et en indemnisation de leur préjudice de jouissance. Le syndicat des copropriétaires a assigné son assureur en garantie.

Examen du moyen

Sur le moyen, pris en sa première branche

Enoncé du moyen

5. Le syndicat des copropriétaires fait grief à l'arrêt de le débouter de son appel en garantie contre la société Allianz Iard, alors « qu'une clause d'exclusion de garantie doit être formelle et limitée ; que tel n'est pas le cas de la clause qui exclut de la garantie les dommages résultant d'un manque de réparations indispensables incombant à l'assuré, ou les dommages résultant d'un défaut d'entretien permanent et volontaire ; qu'en estimant cette clause formelle et limitée et donc applicable, 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 du code des assurances :

6. Selon ce texte, l'assureur répond des conséquences des fautes de l'assuré, sauf clause d'exclusion formelle et limitée contenue dans la police.

7. Pour débouter le syndicat des copropriétaires de son appel en garantie contre l'assureur, l'arrêt, après avoir rappelé que ce dernier sollicitait sa mise hors de cause en opposant une exclusion de garantie concernant « les dommages résultant d'un défaut permanent et volontaire d'entretien ou d'un manque de réparations indispensables incombant à l'assuré », énonce que l'expertise a mis clairement en évidence que les désordres affectant les toitures-terrasses ne provenaient pas d'une cause accidentelle à l'origine des événements garantis, mais d'un défaut d'étanchéité. Il ajoute que la police d'assurance, dans son article 6.1, ne garantit que les dégâts des eaux provenant de fuites ou débordements accidentels, notamment des « infiltrations accidentelles des eaux provoquées par la pluie, la grêle, la neige, le gel, le dégel, au travers de la couverture des bâtiments, des toitures en terrasse, des balcons couvrant des terrasses », et exclut les dommages résultant d'un défaut permanent et volontaire d'entretien ou d'un manque de réparations. Il en déduit que cette clause, qui est explicite, limitée et dont le caractère abusif n'est pas démontré, a vocation à s'appliquer et que la cause des désordres n'entrant pas dans le champ d'application de la police d'assurance, la couverture de l'assureur ne peut être mobilisée.

8. En statuant ainsi, alors que cette clause d'exclusion de garantie, ne se référant pas à des critères précis et à des hypothèses limitativement énumérées, n'était pas formelle et limitée et ne pouvait ainsi recevoir application en raison de son imprécision, la cour d'appel a violé le texte susvisé.

PAR CES MOTIFS, et sans qu'il y ait lieu de statuer sur les autres griefs du pourvoi, la Cour :

CASSE ET ANNULE, mais seulement en ce qu'il déboute le syndicat des copropriétaires de l'immeuble [...] de son appel en garantie contre la société Allianz Iard, l'arrêt rendu le 16 mai 2019, entre les parties, par la cour d'appel d'Aix-en-Provence ;