



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

CITEZ-NOUS DE LA FAÇON SUIVANTE :

Cass. 2^e civ., 14 oct. 2021, n° 20-14094, F-B, *bjda.fr* 2021, n° 78, note A. Astegiano-La Rizza

La clause visant le défaut d'entretien et de réparation d'un bien ne peut pas être considérée comme une condition de la garantie

Cass. 2^e civ., 14 oct. 2021, n° 20-14094, F-B

La clause qui prive l'assuré du bénéfice de la garantie en raison de circonstances particulières de réalisation du risque constitue une clause d'exclusion de garantie.

On le sait, la clause par laquelle l'assureur exclut de sa garantie les dommages liés à un défaut d'entretien ou de réparation manifeste de l'assuré n'est pas considérée comme formelle et limitée, quelle que soit d'ailleurs la formulation employée dans les contrats. Ainsi en est-il que la clause vise « *les dommages ayant pour origine un défaut d'entretien ou de réparation incombant à l'assuré, caractérisé et connu de lui* ¹ » ou « *des dommages qui résultent de l'insuffisance, soit d'une réparation, soit d'une modification indispensable, notamment à la suite d'une précédente manifestation d'un dommage, des locaux dont l'assuré est propriétaire ou occupant* ² ».

La problématique, maintes fois rappelée, reste toujours la même : l'assureur ne souhaite pas garantir les dommages trouvant leur origine dans un manquement caractérisé de l'assuré. Mais comme il lui est impossible d'énumérer par avance une multitude de comportements aussi variés qu'imprévisibles, il rédige une définition bien trop générale pour être considérée comme formelle et limitée au sens de l'article L. 113-1 du Code des assurances. La Cour de cassation le répète inlassablement seuls des « *critères précis* » et « *des hypothèses limitativement énumérées* » sont à même de valider la clause d'exclusion³.

¹ Cass. 1^{re} civ., 29 oct. 1984, n° 83-14464, *RDI* 1985, p. 275, note G. Durry ; Cass. 2^e civ., 6 oct. 2011, n° 10-10001, *RGDA* 2012, p. 327, note B. Waltz ; *Resp. civ. et assur.* 2012, comm. n° 26.

² Cass. 3^e civ., 26 sept. 2012, n° 11-19117, *RGDA* 2013, p. 52, note M. Asselain ; *Resp. civ. et assur.* 2012, comm. n° 362, note H. Groutel.

³ Cass. 1^{re} civ., 30 sept. 1997, n° 95-18746, *RGDA* 1997, p. 1017, note A. Favre Rochex ; *Resp. civ. et assur.* 1997, comm. n° 383, note H. Groutel ; Cass. 2^e civ., 13 déc. 2012, n° 11-22412, *RGDA* 2013, p. 302, note M. Asselain ; Cass. 3^e civ., 9 avr. 2013, n° 11-18212, *RGDA* 2013, p. 868, note M. Asselain. Et voir encore récemment Cass. 3^e civ., 12 nov. 2020, n° 19-17954, *LEDA* 2021, n° 113e1, p. 2, obs. A. Astegiano-La Rizza.

L'assureur doit donc trouver d'autres moyens de sanctionner les comportements jugés répréhensibles des assurés. Mais la « *soupage juridique*⁴ » qui, tout en maintenant l'invalidité de la clause d'exclusion, permettrait de trouver un équilibre juridique en ouvrant la possibilité de sanctionner les assurés les plus imprudents ou de mauvaise foi n'est pas évidente à trouver.

L'aléa semble un moyen possible. Même s'il peut être mobilisé, son utilisation comme sanction reste délicate. En effet, il implique de prouver que l'assuré connaissait le défaut d'entretien de l'immeuble au moment de la souscription du contrat⁵. En cours de contrat, il n'est d'aucun secours. Seule la faute dolosive pourrait être utilisée dès lors que le défaut d'entretien répond à sa définition. Autrement dit, le défaut d'entretien, ou l'absence de réparation, doit être un agissement délibéré commis avec la conscience de rendre inéluctable le sinistre faisant ainsi disparaître l'aléa⁶. Longtemps refusée par la troisième chambre civile, elle semble désormais l'admettre⁷. Néanmoins, en la matière, la preuve d'une telle faute dolosive sera difficile. Elle suppose en effet d'une part, qu'il soit établi que le dommage trouve sa cause exclusivement ou essentiellement dans le délabrement de l'immeuble assuré et d'autre part qu'il soit démontré que l'assuré s'est abstenu de remédier à ce délabrement alors qu'il avait conscience que son inertie allait nécessairement engendrer des dommages⁸.

En l'espèce, l'assureur avait tenté un autre moyen en transformant la clause d'exclusion en condition de la garantie. Ainsi, à la suite de dégâts des eaux répétés provenant de fuites de canalisations d'eau de l'immeuble, un syndicat de copropriétaires s'était vu opposer un refus de garantie sur le fondement d'une clause de la police rédigée comme suit : « *aux termes de l'article 1964 du Code civil : le contrat garantit un risque aléatoire et par conséquent la survenance d'un des risques assurés dépend par nature d'un événement incertain. Ainsi n'entre ni dans l'objet ni dans la nature du contrat, l'assurance des dommages ou responsabilités ayant pour origine un défaut d'entretien ou de réparation, incombant à l'assuré ou connu de lui*⁹ ». Les juges d'appel s'étaient laissés convaincre : ils avaient vu dans la référence à l'aléa une cause de non assurance et dans le caractère accidentel des désordres une condition d'ouverture de la garantie.

Leur décision est censurée par la Deuxième chambre civile pour qui, au visa de l'article L. 113-1 du Code des assurances, la clause « *qui prive l'assuré du bénéfice de la garantie en considération de circonstances particulières de réalisation du risque, constitue une clause d'exclusion de garantie* ».

Effectivement, la clause telle que rédigée ne pouvait pas s'identifier à une condition de la garantie en dépit de sa référence expresse à l'ancien article 1964 du Code civil et au caractère aléatoire du contrat d'assurance. Sur ce dernier point, et comme nous l'avons rappelé, l'absence d'aléa ne peut être invoquée que lorsque le défaut d'entretien est antérieur à la conclusion du contrat (point non discuté en l'espèce). Au-delà, pour la Cour de cassation, la clause reste rattachée à des circonstances de réalisation du risque empêchant sa qualification en condition de garantie. En effet, la doctrine rappelle de manière unanime¹⁰ que les conditions de la garantie

⁴ Formule de F. Patris sous Cass. 2^e civ., 15 janv. 2015, n° 13-19405 et 14-10507, *LEDA* 2015, n° 3, p. 2.

⁵ Cass. 2^e civ., 20 nov. 2014, n° 11-27102.

⁶ Sur la définition de la faute dolosive, V. Cass. 2^e civ 25 oct. 2018, n° 16-23103, F-PB, *LEDA* 2018, n° 11, p. 2, obs. S. Abravanel-Jolly, *bjda.fr* 2018, n° 60, note R. Bigot.

⁷ Cass. 3^e civ., 10 juin 2021, n° 20-10774, *RGDA* 2021, n° 200h0, p. 23, note A. Pélissier, *LEDA* 2021, n° 200d7, p. 4, note C. Charbonneau.

⁸ En ce sens, M. Asselain sous Cass. Com. 11 mai 2017, n° 15-29065, *RGDA* 2017, n° 7, p. 411.

⁹ V. Moyens du pourvoi.

¹⁰ Y. Lambert-Faivre et L. Leveneur, *Droit des assurances*, Précis Dalloz, 2017, 14^e éd., n° 417 ; J. Bigot (dir.), *Traité de droit des assurances*, t. 3, *Le contrat d'assurance*, LGDJ, 2^e éd., 2014, n° 1736 ; S. Abravanel-Jolly, Nécessité du maintien de la distinction entre exclusion et condition de garantie, *D.* 2012, p.957.

sont celles qui affectent en permanence le risque. Ainsi, une aire contractuelle est délimitée et l'exclusion vient retrancher des éléments à cette dernière. Mais bien sûr, au-delà de cette présentation théorique, toute la difficulté est de déterminer ce qui ressort de l'aire contractuelle et donc de la garantie et ce qui y est retranché. Pour la Cour de cassation, la solution est claire : la clause de défaut d'entretien retranche à la garantie et ne peut servir à délimiter l'aire contractuelle.

Avec une autre formulation, pourrait-on d'ailleurs vraiment poser comme condition de la garantie, et donc comme mesure de prévention, une obligation générale d'entretien ou de réparation du bien dès que l'assuré a connaissance de son mauvais état ? Comme le relève un auteur, « *faudrait-il comprendre que disposer d'un bien en parfait état d'entretien et de réparation est la condition sine qua non de la couverture ? Qui pourrait être effectivement assuré ?*¹¹ ». Dans l'esprit, d'autres auteurs y sont néanmoins favorables mais ils estiment qu'il faut, sur ce point, se détacher du droit des assurances et prévoir une obligation d'entretien du bien, obligation de faire du droit commun, sanctionnée alors par un engagement de responsabilité de l'assuré¹².

Enfin, au-delà de l'arrêt dans toutes ces affaires de dégât des eaux, bien souvent, les fuites, les infiltrations, les défauts d'entretien ont déjà fait l'objet de sinistres pour lesquels l'indemnité d'assurance n'a pas, ou peu, été utilisée pour la réparation du bien assuré. Le contentieux naît alors en raison du principe de libre disposition de l'indemnité d'assurance. Au moins en assurances de chose¹³, la solution, déjà évoquée¹⁴, pourrait consister pour les assureurs à subordonner systématiquement leur garantie à la condition de réparation des dégâts causés par des sinistres antérieurs.

Mais de manière plus générale, la question de l'opportunité du maintien du principe de libre disposition de l'indemnité d'assurance en matière immobilière mériterait d'être plus entendue¹⁵. Ne devrait-on pas imposer l'affectation de l'indemnité d'assurance à la réparation des désordres causés à l'immeuble ?

Axelle Astegiano-La Rizza
Maître de conférences HDR,
Faculté de droit, Université Jean Moulin Lyon 3,
Co-fondatrice de *bjda.fr*

L'arrêt :

Faits et procédure

2. Selon l'arrêt attaqué (Paris, 27 novembre 2019), plusieurs locaux dépendant d'un immeuble en copropriété situé [Adresse 2], ont été le siège de dégâts des eaux répétés provenant de fuites des canalisations d'eaux de l'immeuble.

¹¹ Obs. D. Noguéro sous Cass. Com., 11 mai 2017, n° 15-29065, *RDI* 2017, p. 352.

¹² En ce sens, La portée juridique des obligations de faire stipulées dans les contrats d'assurance, *RGDA* 2018, n° 115k1, p. 99, note A. Péliissier.

¹³ La clause est inopposable aux tiers victimes dans les assurances de responsabilité civile : Cass. 2° civ., 29 juin 2017, nos 16-19511 et 16-19573, *LEDA* 2017, n° 110s3, p. 2, obs. D. Krajewski.

¹⁴ V. également obs. A. Péliissier sous Cass. 2° civ., 26 nov. 2020, n° 19-12195, *RGDA* 2021, n° 118c7, p. 13, *Gaz. Pal.* 2 mars 2021, n° 398e4, p. 51, note D. Noguéro.

¹⁵ V. en ce sens, A. Péliissier, *précit.*

3. Après expertise, la SCI, propriétaire de lots affectés par ces dégâts des eaux, a assigné le syndicat des copropriétaires en exécution forcée de travaux et en réparation de ses préjudices, ainsi que la société Axa France IARD (l'assureur), assureur de la copropriété, qui a dénié sa garantie.

Examen du moyen

Sur le moyen, pris en ses première, troisième, quatrième, cinquième et sixième branches, ci-après annexé

4. 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 ces griefs qui ne sont manifestement pas de nature à entraîner la cassation.

Mais sur le moyen, pris en sa deuxième branche

Enoncé du moyen

5. Le syndicat des copropriétaires fait grief à l'arrêt de le débouter de ses demandes contre l'assureur, alors « que la clause qui prive l'assuré du bénéfice de la garantie en considération de circonstances particulières de réalisation du risque constitue une clause d'exclusion de garantie, qui doit être formelle et limitée ; qu'au cas présent, la police d'assurance souscrite avait pour objet de garantir les dommages subis et les responsabilités encourues par la copropriété, au titre de ses biens immobiliers, et résultant des événements listés, parmi lesquels le dégât des eaux ; qu'une clause insérée sous le titre « exclusions communes à toutes les garanties » précisait que n'entrait ni dans l'objet ni dans la nature du contrat, l'assurance de dommages ou responsabilité ayant pour origine un défaut d'entretien ou de réparation incombant à l'assuré, caractérisé et connu de lui ; qu'en jugeant que cette clause était une clause de non assurance, car se rapportant à une condition d'ouverture de la garantie tenant au caractère accidentel des désordres, et non une clause d'exclusion de garantie, quand elle avait pour objet d'exclure de la garantie, des désordres, en considération des circonstances de réalisation du risque, la cour d'appel a violé l'article L. 113-1 du code des assurances, ensemble l'article 1134 du code civil, en sa version antérieure à l'ordonnance du 10 février 2016, applicable au litige. »

Réponse de la Cour

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

6. Selon 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.

7. L'arrêt, qui constate que l'immeuble assuré était affecté de multiples fuites depuis longtemps, retient que les désordres apparus en 2001 résultant de ces fuites des canalisations d'eaux de l'immeuble ont pour origine un défaut d'entretien et de réparations imputable au syndicat des copropriétaires.

8. Pour débouter ce dernier de sa demande de garantie contre l'assureur, il déduit de la clause des conditions générales de la police qui prévoit que n'entre ni dans l'objet ni dans la nature du contrat l'assurance des dommages ou responsabilités ayant pour origine un défaut d'entretien ou de réparation, incombant à l'assuré et connu de lui, que l'absence d'aléa ne constitue pas une cause d'exclusion de garantie mais une cause de non-assurance, l'exigence du caractère accidentel des désordres correspondant en effet à une condition d'ouverture de la garantie et non à une exclusion de garantie.

9. En statuant ainsi, alors qu'une telle clause, qui prive l'assuré du bénéfice de la garantie en considération de circonstances particulières de réalisation du risque, constitue une clause d'exclusion de garantie, la cour d'appel a violé le texte susvisé.

PAR CES MOTIFS, la Cour :

CASSE ET ANNULE, mais seulement en ce qu'il déboute le Syndicat des copropriétaires du [Adresse 2] de sa demande de garantie dirigée contre la société AXA France IARD, l'arrêt rendu le 27 novembre 2019, entre les parties, par la cour d'appel de Paris ;