

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

CITEZ-NOUS DE LA FAÇON SUIVANTE :

Cass. 2<sup>e</sup> civ., 7 juill. 2022, n° 20-19264, F-D, [bjda.fr](http://bjda.fr) 2022, n° 83, note Ph. Casson

**La condition de reconstruction en valeur à neuf sur le même emplacement suppose la production par les assurés des justificatifs de l'engagement des premiers travaux**

Cass. 2<sup>e</sup> civ., 7 juill. 2022, n° 20-19.264, F-D

**Garantie valeur à neuf d'un chalet – Impossibilité légale de reconstruction sur le même lieu – Possibilité de reconstruire sur un autre lieu (oui) – Exigence contractuelle (oui) – Preuve non rapportée par l'assuré d'une reconstruction sur un autre site - Versement de l'indemnité complémentaire (non)**

*L'assuré, qui perçoit les premières indemnités, doit engager les travaux sans attendre au risque d'un changement du PLU rendant impossible la reconstruction sur le même emplacement.*

*La Cour de cassation rejette le moyen de l'assuré qui tentait en vain de remettre en cause l'arrêt d'appel.*

Un couple a souscrit un contrat d'assurance garantissant leur résidence secondaire qui a été entièrement détruite par un incendie le 28 mars 2014. Leur assureur leur a versé différentes sommes. Prétendant que celui-ci leur devait également la somme de 277 991 euros en complément des précédentes indemnités sur le fondement du contrat d'assurance, qui stipulait une valeur à neuf due dès lors que l'assuré n'est pas en mesure de reconstruire son immeuble sur son terrain d'origine, en raison d'une impossibilité légale, les deux époux ont assigné l'assureur en règlement de cette somme.

En première instance comme en appel (CA Metz 25 juin 2020, RG n° 19/01192) leur demande a été rejetée. Pour en décider ainsi, la cour d'appel de Metz a retenu que si le contrat d'assurance prévoyait que l'impossibilité légale de reconstruire sur le même emplacement peut, par exception, donner lieu à une indemnisation sur la base de la valeur à neuf du bien, le versement de l'indemnité complémentaire ne s'effectue que sur présentation des pièces justifiant de la réalité des travaux.

Or, en l'espèce, les deux époux ne rapportaient pas la preuve à l'époque d'une impossibilité légale de reconstruire puisque le nouveau Plan Local d'Urbanisme dont certaines dispositions ont eu pour effet de rendre inconstructible la parcelle appartenant aux deux conjoints n'a finalement été adopté qu'à la date du 13 février 2019 et n'est opposable que depuis le 22 mars 2019.

Jusqu'à-là, aucune impossibilité légale ne leur interdisait de procéder à la reconstruction sur le même emplacement alors que les premières indemnités versées par l'assureur l'ont été en 2016. De plus, le versement de l'indemnité complémentaire est expressément conditionné par le contrat d'assurance à la preuve de l'engagement des travaux des travaux et de leur montant, preuve que les deux assurés ne rapportent pas.

Devant la Cour de cassation, les deux époux soutenaient que la cour d'appel s'était contredite à leur dépens, qu'elle aurait dû rechercher si la délibération du conseil municipal de 2015 ne

rendait pas inconstructible leur parcelle avant même l'adoption u nouveau PLU en 2019 et qu'elle aurait dû encore rechercher si la clause organisant les modalités de règlement s'appliquait en cas d'impossibilité légale de reconstruction sur le même emplacement.

Le pourvoi est rejeté au motif que l'impossibilité légale de reconstruire ne résulte que de l'adoption du PLU en 2019 et que le contrat d'assurance exige, pour donner lieu à un versement en valeur à neuf complémentaire, la présentation des pièces justifiant des travaux et de leur montant. Or, les demandeurs au pourvoi se sont abstenus de produire ces pièces..

Autrement dit, les demandeurs au pourvoi auraient dû, à une époque où n'existait aucune impossibilité légale de reconstruire, engager les travaux dès réception des premières indemnités et produire dans le même temps les factures de ces travaux à l'assureur.

**Philippe CASSON**

Maître de conférences à l'Université de Haute-Alsace, HDR

### **L'arrêt :**

Faits et procédure

1. Selon l'arrêt attaqué (Metz, 25 juin 2020), M. et Mme [K] ont souscrit auprès de la société GMF Assurances (l'assureur) un contrat d'assurance « multirisques habitation » pour leur résidence secondaire.

2. Cette habitation a été entièrement détruite par un incendie le 28 mars 2014.

3. Invoquant l'impossibilité de reconstruire le bâtiment sur son emplacement initial, en raison de l'autorisation donnée au maire de la commune, par délibération du conseil municipal du 18 septembre 2015, d'inscrire leur parcelle en tant qu'emplacement réservé sur le futur plan local d'urbanisme (PLU), M. et Mme [K] ont assigné l'assureur devant un tribunal aux fins de condamnation à leur verser l'indemnité complémentaire sur la base de la valeur à neuf de l'immeuble qu'ils affirmaient leur être due.

Examen du moyen

Sur le moyen, pris en sa deuxième branche, 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 ce grief qui n'est manifestement pas de nature à entraîner la cassation.

Sur le moyen, pris en ses première, troisième et quatrième branches

Énoncé du moyen

5. M. et Mme [K] font grief à l'arrêt de les débouter de leur demande de condamnation de l'assureur à leur payer la somme de 277 991 euros, avec intérêts légaux à compter de la mise en demeure du 22 mars 2016, alors :

« 1°/ que nul ne peut se contredire aux dépens d'autrui ; que, dans un courrier du 24 mars 2016 adressé au conseil de M. et Mme [K], l'assureur avait admis que « l'attestation transmise par la mairie confirme que la reconstruction sur la parcelle de M. [K] ne pourra se faire » et accordait à son assuré le principe du paiement d'une indemnité différée de 313 666 euros ; qu'en déboutant les époux [K] de leur demande en paiement de cette somme, en retenant qu'ils ne rapporteraient pas la preuve d'une impossibilité légale de reconstruire, sans rechercher, comme elle y était invitée, si l'assureur ne s'était pas contredit en contestant lors de l'instance le principe même des sommes réclamées, quand, par le courrier précité, il n'avait jamais remis en cause le montant de l'indemnité différée qui était due aux époux [K] pour un montant de 313 666 euros, subordonnant seulement son versement à la présentation de factures, la cour d'appel a privé son arrêt de base légale au regard du principe selon lequel nul ne peut se contredire aux dépens d'autrui ;

3°/ que le droit à la reconstruction prévu à l'article L. 111-3 devenu L. 111-15 du code de l'urbanisme, selon lequel la reconstruction à l'identique d'un bâtiment détruit depuis moins de 10 ans est autorisée nonobstant toute disposition d'urbanisme contraire, sauf si la carte communale, le plan local

d'urbanisme ou le plan de prévention des risques naturels prévisibles en disposent autrement, n'est pas un droit absolu ; qu'en affirmant que seule l'adoption du PLU pouvait valablement s'opposer à la reconstruction envisagée, sans rechercher, comme elle y était invitée si la décision du conseil municipal de créer, dès le 18 septembre 2015, un emplacement réservé, ne faisait pas obstacle à une construction sur cet espace, la cour d'appel a privé son arrêt de base légale au regard de l'article L. 111-3 devenu L. 111-15 du code de l'urbanisme ;

4°/ que par application de l'article 1161 du code civil, en sa rédaction antérieure à l'ordonnance du 10 février 2016, toutes les clauses des conventions s'interprètent les unes par les autres, en donnant à chacune le sens qui résulte de l'acte entier ; qu'en s'abstenant de rechercher, comme elle y était invitée, si la clause organisant les modalités de règlement et selon lesquelles l'indemnité complémentaire était versée « sur présentation des pièces justifiant des travaux et de leur montant » s'appliquait en cas d'impossibilité légale de reconstruction sur le même emplacement ; que pour s'être abstenue de cette recherche, la cour d'appel a privé son arrêt de base légale au regard des articles 1134 et 1161 du code civil, en leur rédaction applicable et L. 121-1 du code des assurances »

Réponse de la cour

6. Pour rejeter la demande de condamnation de l'assureur à verser une indemnité complémentaire au titre de la garantie « valeur à neuf », l'arrêt énonce que le nouveau PLU, dont certaines dispositions expresses ont eu pour effet, en application de l'ancien article L. 111-3, devenu L. 111-15, du code de l'urbanisme, de rendre inconstructible la parcelle appartenant à M. et Mme [K], n'a été adopté par délibération du conseil communautaire du district urbain qu'à la date du 13 février 2019 et n'est opposable que depuis le 22 mars 2019.

7. La décision, après avoir constaté que la date de clôture des opérations d'expertise restait inconnue, retient qu'en tout état de cause, il résulte des dispositions du contrat d'assurance relatives à la garantie « valeur à neuf » que, si l'impossibilité légale de reconstruire sur le même emplacement peut, par exception, donner lieu à une indemnisation sur la base de la valeur à neuf, le versement de l'indemnité complémentaire ne s'effectue que sur présentation des pièces justifiant des travaux et de leur montant et qu'en l'espèce, M. et M. [K] n'ont entrepris aucune reconstruction.

8. En premier lieu, la cour d'appel n'avait pas à procéder à la recherche invoquée par la première branche, dès lors que la lettre de l'assureur du 24 mars 2016, sur laquelle M. et Mme [K] se fondaient pour soutenir que l'assureur se serait contredit à leur dépens, était antérieure à l'introduction de l'instance.

9. En second lieu, la cour d'appel, après avoir exactement relevé que l'impossibilité légale de reconstruire sur le même emplacement était caractérisée à la date de l'opposabilité des dispositions expresses du nouveau PLU, a estimé, par une interprétation souveraine, exclusive de dénaturation, que l'ambiguïté des termes des clauses litigieuses rendait nécessaire, que si, dans le cas d'une telle impossibilité, une indemnisation à la valeur à neuf du bien pouvait, par exception, donner lieu à une indemnisation complémentaire, le versement de celle-ci était subordonnée à la présentation des pièces établissant la réalité et le montant des travaux de reconstruction sur un autre emplacement, dont M. et Mme [K] ne justifiaient pas.

10. Le moyen n'est, dès lors, pas fondé.

PAR CES MOTIFS, la Cour :

REJETTE le pourvoi ;