



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

CITEZ-NOUS DE LA FAÇON SUIVANTE :

Cass., 3<sup>e</sup> civ., 13 avr. 2023, 19-24060, FS-B, *bjda.fr* 2023, n° 87, note F.-X. Ajaccio

### **L'action en répétition de l'assureur de dommages-ouvrage à l'encontre de l'acquéreur du bien**

**Cass. 3<sup>e</sup> civ., 13 avr. 2023, n° 19-24060, FS-B**

**Dommages-ouvrage – Affectation de l'indemnité – Absence de réparation – Action en répétition – Dernier propriétaire**

*Lorsque l'acquéreur s'est vu consentir une réduction du prix de vente au moins équivalente à l'indemnité versée aux vendeurs par l'assureur de dommages-ouvrage et que, selon la convention des parties à l'acte de vente, l'indemnité d'assurance a été transférée à l'acquéreur, qui devait effectuer les travaux pour lesquels elle avait été versée, l'acquéreur ayant acquis la qualité d'accipiens à l'égard de l'assureur de dommages-ouvrage, doit lui restituer les indemnités non affectées à la réparation de l'ouvrage.*

Le présent arrêt s'inscrit dans la continuité du droit positif en matière d'affectation de l'indemnité d'assurance de dommages-ouvrage à la réparation des dommages affectant l'ouvrage, mais également en ce qui concerne la possibilité pour l'assureur de dommages-ouvrage d'agir en répétition à l'encontre du bénéficiaire de l'indemnité qui n'a pas fait exécuter les travaux de réparation.

Toutefois, la particularité de cette décision<sup>1</sup>, concernant un bien, ayant fait l'objet d'un versement d'indemnité de la part de l'assureur de dommages-ouvrage, par la suite vendu, est de reconnaître, lorsque selon les termes de l'acte de vente l'indemnité d'assurance a été transférée à l'acquéreur, que l'assureur peut agir à l'encontre de ce dernier, devant effectuer les travaux pour laquelle l'indemnité a été versée.

#### I) Le principe de l'affectation de l'indemnité à la réparation des dommages affectant le bien couvert par la garantie de dommages-ouvrage

La haute juridiction a plusieurs fois admis que, selon les dispositions de l'article L. 121-17 du Code des assurances, que les indemnités versées en réparation d'un dommage causé à un immeuble bâti par l'assureur de dommages-ouvrage doivent être **utilisées pour sa remise en état**<sup>2</sup>.

La Cour de cassation considère en effet « que les dispositions de l'article L. 242-1 du Code des assurances ont institué une procédure spécifique de préfinancement qui rend **obligatoire l'affectation de l'indemnité à la réparation des dommages** [...] L'obligation pour la victime d'affecter l'indemnité versée par l'assureur dommages ouvrage à la réparation des dommages résultant de désordres de nature décennale constitue la **contrepartie de l'obligation de préfinancer les travaux selon une procédure stricte et des délais courts**, pesant sur l'assureur dommages ouvrage. Cette obligation d'affectation doit inciter la victime à réaliser les travaux conformément à ce qui a été convenu avec l'assureur dommages ouvrage et

préfinancé par ce dernier et doit ainsi mettre fin définitivement aux désordres, objets de la procédure<sup>3</sup>. »

Au terme de cette obligation, il appartient au bénéficiaire de l'indemnité de démontrer qu'il a réalisé les travaux nécessaires à la réparation des dommages<sup>4</sup>.

## II) Le principe de l'action en répétition d'indu de l'assureur de dommages-ouvrage pour l'indemnité non utilisée à la réparation des dommages

La Cour de cassation a également admis que l'assureur dommages-ouvrage est en droit d'obtenir la restitution de ce qu'il avait versé au-delà de ce que la victime a payé pour réparer les dommages de nature décennale<sup>5</sup>.

Ainsi, la troisième chambre civile considère que l'assureur dommages-ouvrage ne peut être tenu au-delà des strictes dépenses nécessaires à la réparation des dommages et que son action en répétition résulte spécifiquement de l'article L. 242-1 du Code des assurances et de la prescription de droit commun<sup>6</sup>.

## III) Confirmation des principes et droit de suite de l'assureur de dommages-ouvrage

Dans la présente affaire, un maître d'ouvrage avait souscrit un contrat d'assurance de dommages à l'ouvrage. Consécutivement à des désordres affectant un mur de soutènement, le bénéficiaire de la garantie a obtenu de l'assureur une provision à valoir sur le coût des travaux de reprise.

Peu de temps après, l'assuré vend son bien. Son prix de vente tenait compte de l'indemnité versée au vendeur par l'assureur de dommages-ouvrage ; ainsi, l'acquéreur s'est vu consentir une réduction sur le prix de vente au moins équivalente à l'indemnité versée au vendeur par l'assureur de dommages-ouvrage.

En outre, l'acte de vente indiquait que l'indemnité d'assurance était transférée à l'acquéreur, qui devait effectuer les travaux pour laquelle elle avait été versée.

Cette acquéreuse n'ayant réalisé les travaux de réparation qu'en partie, l'assureur de dommages-ouvrage lui a réclamé le remboursement d'une partie des sommes qu'elle avait versée à son vendeur.

Condamnée à rembourser l'assureur de dommages-ouvrage, l'acquéreuse soutenait dans son pourvoi que l'action en répétition de l'indu ne pouvait être engagée que contre celui qui avait reçu le paiement ou pour le compte duquel le paiement avait été reçu.

La Cour de cassation rejette son pourvoi. Elle approuve la cour d'appel qui « a constaté que l'acquéreur s'était vu consentir une réduction du prix de vente au moins équivalente à l'indemnité versée aux vendeurs par l'assureur de dommages-ouvrage et qu'aux termes de l'acte de vente, le vendeur avait déclaré que l'assureur lui avait versé la somme de 175 000 euros, mais ne pas avoir fait exécuter les travaux, qui restaient à la charge de l'acquéreur, ce que celui-ci acceptait expressément. Elle a, ainsi, fait ressortir que, selon la convention des parties à l'acte de vente, l'indemnité d'assurance avait été transférée à l'acquéreur, qui devait effectuer les travaux pour laquelle elle avait été versée. » Ainsi, « Les tiers pouvant invoquer à leur profit **comme constituant un fait juridique** la situation créée par un contrat auquel ils ne sont pas parties, la cour d'appel a pu en déduire que M. [E – l'acquéreuse] avait acquis la **qualité d'accipiens à l'égard de l'assureur**, de sorte qu'il devait lui restituer les indemnités non affectées à la réparation de l'ouvrage. »

La haute juridiction confirme donc **la transmission** au nouvel acquéreur du bien immobilier de la créance détenue par l'assureur dommages-ouvrage, qui se trouve tenu de l'obligation **d'affecter l'indemnité à la réparation des dommages**, sauf à devoir la restituer, en tout ou partie, à l'assureur de dommages-ouvrage<sup>7</sup>.

L'acquéreuse ne semble pas avoir été totalement informée de ce *droit de suite* de l'assureur de dommages-ouvrage, attaché à l'immeuble, lié aux spécificités de cette garantie *fonctionnelle* (réparer l'ouvrage sinistré) et *conditionnelle* (dument et complètement utilisée à la réparation de l'ouvrage).

**F.-X. Ajaccio**

Dr. Consultant en assurance construction

### L'arrêt :

#### **Faits et procédure**

1. Selon l'arrêt attaqué (Aix-en-Provence, 12 septembre 2019), la société civile immobilière Val des cigales (la SCI) a fait construire une maison d'habitation qu'elle a vendue en l'état futur d'achèvement à M. et Mme [D]. Elle a souscrit un contrat d'assurance de dommages à l'ouvrage auprès de la société MMA IARD.
2. Se plaignant de désordres affectant un mur de soutènement, M. et Mme [D] ont assigné la société MMA IARD, qui a été condamnée à leur payer une provision de 175 000 euros à valoir sur le coût des travaux de reprise.
3. M. et Mme [D] ont vendu la maison à M. [E].
4. La société MMA IARD a assigné M. [E] aux fins de remboursement d'une partie des sommes qu'elle avait versée à M. et Mme [D] et qui n'avait pas été affectée aux travaux de réparation.

#### **Examen du moyen**

5. M. [E] fait grief à l'arrêt de le condamner à rembourser la somme de 136 633 euros à la société MMA IARD, avec intérêts au taux légal à compter de l'assignation du 15 novembre 2011, alors :

« 1°/ que l'action en répétition de l'indu ne peut être engagée que contre celui qui a reçu le paiement ou pour le compte duquel le paiement a été reçu ; qu'en l'espèce, il était acquis aux débats comme résultant des propres constatations de l'arrêt que la compagnie MMA, en sa qualité d'assureur dommages-ouvrage, avait versé aux époux [D] une somme de 175 000 euros aux fins de réaliser les travaux réparatoires et que ceux-ci ne les avaient pas fait réaliser ; que M. [E] n'ayant reçu aucune somme provisionnelle de la part de l'assureur, celui-ci n'était pas fondé à agir contre lui en répétition de l'indu, fût-il nouvel acquéreur du bien immobilier assuré en dommages-ouvrage ; qu'en décidant le contraire, la cour d'appel a violé l'article 1376 devenu 1302-1 du code civil ;

2°/ que la transmission du bénéfice de l'assurance dommages-ouvrage au nouvel acquéreur du bien immobilier n'emporte pas cession des éventuelles créances détenues par l'assureur contre le maître d'ouvrage initial au nouveau maître de l'ouvrage, sauf à ce que le contrat de vente ait expressément prévu le transfert de l'indemnité d'assurance à l'acquéreur ; qu'en l'espèce, le contrat de vente du 28 mai 2009 ne prévoyait aucun transfert de l'indemnité à M. [E] puisque, bien au contraire, les vendeurs indiquaient "conserver la maîtrise tant physique que pécuniaire de la procédure en cours, faisant leur affaire personnelle des conséquences et du bénéfice pouvant en résulter pour les parties" ; que M. [E], devenu bénéficiaire de l'assurance dommages-ouvrage en sa qualité d'acquéreur de l'immeuble assuré, n'était donc pas devenu débiteur de l'assureur; qu'en déduisant la qualité d'accipiens de M. [E] à l'égard de la société MMA du seul transfert de la qualité de bénéficiaire de l'assurance dommages-ouvrage, sans constater par ailleurs que l'indemnité versée en exécution de l'assurance DO aurait été transférée à l'acquéreur, la cour d'appel a violé l'article L. 242-1 du code des assurances ;

3°/ que les conventions n'ayant d'effet qu'entre les parties contractantes, un tiers ne peut être lié par un contrat ni davantage s'en prévaloir, sauf à pouvoir invoquer une inexécution dommageable pour lui-même ; qu'en l'espèce, l'acte de vente du 28 mai 2009 ayant prévu une réfaction du prix à charge pour M. [E] de réaliser les travaux du mur de soutènement ne concernait que les époux [D] et M. [E] en leurs qualités respectives de vendeurs et d'acquéreur, à l'exclusion de la compagnie MMA, tiers au contrat de vente ; que dès lors, en retenant que l'assureur était "en droit d'agir en répétition contre l'acquéreur de l'immeuble, (...) seul bénéficiaire de l'assurance dommages-ouvrage" motif pris de ce que les vendeurs,

bénéficiaires de l'indemnité, avaient "consenti à l'acquéreur une réduction du prix de vente du bien immobilier au moins équivalente à l'indemnité versée qui permet de satisfaire à l'obligation d'affectation" quand les stipulations du contrat de vente ne pouvaient être invoquées à son profit par la compagnie MMA, la cour d'appel a violé l'article 1165, devenu 1199, du code civil. »

### Réponse de la Cour

6. Par motifs propres et adoptés, la cour d'appel a constaté que l'acquéreur s'était vu consentir une réduction du prix de vente au moins équivalente à l'indemnité versée aux vendeurs par l'assureur de dommages-ouvrage et qu'aux termes de l'acte de vente, le vendeur avait déclaré que l'assureur lui avait versé la somme de 175 000 euros mais ne pas avoir fait exécuter les travaux, qui restaient à la charge de l'acquéreur, ce que celui-ci acceptait expressément.

7. Elle a, ainsi, fait ressortir que, selon la convention des parties à l'acte de vente, l'indemnité d'assurance avait été transférée à l'acquéreur, qui devait effectuer les travaux pour laquelle elle avait été versée.

8. Les tiers pouvant invoquer à leur profit comme constituant un fait juridique la situation créée par un contrat auquel ils ne sont pas parties, la cour d'appel a pu en déduire que M. [E] avait acquis la qualité d'accipiens à l'égard de l'assureur, de sorte qu'il devait lui restituer les indemnités non affectées à la réparation de l'ouvrage.

9. Le moyen n'est donc pas fondé.

[...] PAR CES MOTIFS, la Cour REJETTE le pourvoi [...]

---

<sup>1</sup> RGDA 2023, n° 6, Karila, J.-P., p.30

<sup>2</sup> Cass. 3<sup>e</sup> civ., 17 déc. 2003, n° 02-19.034, publié au Bulletin ; 3<sup>e</sup> civ., 12 avril 2005, n° 04-12.097 ; voir Ajaccio, F.-X., Caston, A., Porte, R., *L'Assurance construction*, 4<sup>e</sup> éd., 2022, éd. Le Moniteur, p.337 et s., § 12.2.5.3

<sup>3</sup> Cour de cassation, Rapport annuel, 2003, p. 419

[https://www.courdecassation.fr/files/files/Publications/Rapport%20annuel/rapport-annuel\\_2003.pdf](https://www.courdecassation.fr/files/files/Publications/Rapport%20annuel/rapport-annuel_2003.pdf)

<sup>4</sup> Cass. 3<sup>e</sup> civ., 4 mai 2016, n° 14-19.804, publié au Bulletin, Ajaccio, F.-X., Caston, A., Porte, R., Gazette du Palais, 26 juillet 2016, n°272b7, p.63 ; Karila, J.-P., RGDA 2016, n°08-09, p.418

<sup>5</sup> Cass. 3<sup>e</sup> civ., 17 déc. 2003, n° 01-17.608, publié au Bulletin

<sup>6</sup> Cass. 3<sup>e</sup> civ., 27 mai 2010, n° 09-15.412, publié au Bulletin, résumé : « Une cour d'appel, qui relève qu'un assureur dommages-ouvrage a été condamné à payer une provision en vertu des obligations légales mises à sa charge et qu'une décision irrévocable a constaté l'inexistence de désordres entrant dans le cadre de cette garantie, retient exactement, que ne dérive pas du contrat d'assurance, mais de la loi, l'action de cet assureur tendant à la répétition de ce qui a été payé en vertu de l'ordonnance de référé et que seule la prescription de droit commun est applicable à cette action. »

<sup>7</sup> Voir un précédent contraire : Cass. 3<sup>e</sup> civ., 16 janvier 2013, n° 11-26.780, inédit. En l'espèce, l'action de l'assureur contre le vendeur avait été déclarée irrecevable dès lors que l'indemnité avait été – justement – transférée à l'acquéreur.