

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

CITEZ-NOUS DE LA FAÇON SUIVANTE :

Cass. 2^e civ., 6 nov. 2025, n° 23-13.984, FS-B, *bjda.fr* 2025, n° 102, note M. Fawi

Aliénation du bien assuré non déclarée et reconfiguration de l'opposabilité de la résiliation du contrat d'assurance

Cass. 2^e civ., 6 nov. 2025, n° 23-13.984, FS-B

C. assur., art. L. 121-10 – Contrat d'assurance garantissant un immeuble – Transfert de l'immeuble à un nouvel acquéreur – Résiliation du contrat d'assurance pour non-paiement de la prime par le précédent propriétaire – Défaut d'information de l'assureur de la vente de l'immeuble.

La Cour de cassation consacre un infléchissement jurisprudentiel guidé par la recherche de l'effectivité du droit de résiliation de l'assureur en cas d'aliénation non déclarée de la chose assurée. Sans remettre en cause le transfert légal du contrat d'assurance à l'acquéreur, la Cour admet que la mise en demeure adressée à l'aliénateur puisse produire effet tant que l'assureur ignore l'aliénation. La résiliation est ainsi rendue opposable à l'acquéreur en raison de la défaillance informationnelle ayant empêché l'assureur d'exercer utilement ses prérogatives. L'arrêt illustre une conception pragmatique du droit des assurances, dans laquelle la cohérence normative doit composer avec l'exigence d'efficacité.

Le droit des assurances offre une illustration particulièrement saisissante de la tension permanente entre cohérence normative et efficacité pratique¹. Mécanisme de protection par excellence, le contrat d'assurance ne peut toutefois remplir sa fonction que s'il demeure opératoire dans les situations concrètes auxquelles il est destiné à s'appliquer. Or, lorsque l'application rigoureuse des textes conduit à neutraliser l'exercice même des prérogatives qu'ils consacrent, la question de l'efficacité du droit ne peut plus être éludée. C'est précisément à cette difficulté structurelle que se confronte l'arrêt rendu par la deuxième chambre civile de la Cour de cassation le 6 novembre 2025.

En l'espèce, un syndicat des copropriétaires avait assuré un ensemble immobilier avant d'en transférer la propriété à une société en 2015, sans en informer l'assureur. À la suite du non-paiement de la prime d'assurance pour l'année 2017, celui-ci avait adressé au syndicat, par lettre recommandée du 12 avril 2017, une mise en demeure précisant qu'à défaut de règlement dans le délai légal, les garanties seraient suspendues puis le contrat résilié. Bien que la société

¹ M. Bourassin, *L'efficacité des garanties personnelles*, Thèse Nanterre, 2004, n° 8 et s. (sur l'étude de l'efficacité en droit et ses avantages). V. M. Fawi, « Recherche sur l'efficacité des mécanismes de subrogation de l'assureur en droits français et CIMA », Thèse UPEC, 2024, n° 7-8, p. 15-16 ; n° 12 et s., p. 32 et s. (allant dans le même sens).

ait ultérieurement acquitté la prime, le sinistre survenu lors du cyclone Irma, le 6 septembre 2017, est intervenu après l'expiration du délai de résiliation.

Se fondant vraisemblablement sur la jurisprudence en vigueur jusque-là², la société acquéreuse a assigné l'assureur en garantie. Cependant, la cour d'appel la déboute de sa demande. Saisie au moyen d'un pourvoi, la deuxième chambre civile de la Cour de cassation a été conduite à choisir entre maintenir sa jurisprudence classique et une nouvelle approche. Autrement dit, est-il juridiquement cohérent de maintenir la garantie de l'assureur à l'égard de l'acquéreur d'un bien alors même que l'aliénateur n'a ni informé l'assureur du transfert, ni communiqué l'adresse du nouvel assuré, en raison de la nature accessoire et de l'effet translatif du contrat d'assurance en cas d'aliénation entre vifs ? Quelle est l'efficacité des dispositions de l'article L.113-3 du Code des assurances si tant est que l'assureur doit toujours sa garantie au cessionnaire, malgré la mise en demeure infructueuse du fait du silence de l'ancien assuré, cédant, sur l'aliénation ? Corrélativement, une solution inverse, transférant l'obligation d'information à l'acquéreur, n'est-elle juridiquement et pratiquement pas concevable ? En réponse à l'ensemble de ces questions, la deuxième chambre civile, dans cet arrêt publié au Bulletin, approuve la cour d'appel d'avoir débouté l'acquéreur de ses demandes, en jugeant désormais que, lorsque l'assureur n'a pas été informé de l'aliénation de la chose assurée, il peut valablement suspendre la garantie puis résilier le contrat pour non-paiement de la prime, après avoir adressé la mise en demeure prévue par l'article L.113-3 du Code des assurances à l'aliénateur ou à la personne chargée du paiement des primes, à leur dernier domicile connu de l'assureur.

Par cette décision, la Cour de cassation est venue réinterroger l'articulation des articles L.121-10, L.113-3 et R.113-1 du Code des assurances. Sans remettre fondamentalement en cause le principe du transfert légal du contrat d'assurance à l'acquéreur, elle admet désormais que, lorsque l'assureur n'a pas été informé de l'aliénation, la mise en demeure régulièrement adressée à l'aliénateur ou à la personne chargée du paiement des primes puisse produire ses effets, tant en matière de suspension que de résiliation de la garantie.

Partant, la Cour opère un infléchissement significatif de sa jurisprudence, explicitement guidé par la recherche de l'effectivité des normes. L'arrêt dépasse ainsi le seul contentieux du non-paiement des primes pour illustrer une conception plus pragmatique du droit des assurances, dans laquelle la cohérence des mécanismes juridiques ne saurait être dissociée de leur capacité à produire des effets concrets. Il invite, dès lors, à analyser cette décision comme une illustration emblématique de la nécessité, pour le droit, de composer avec l'exigence d'efficacité : celle-ci justifie tant la restauration du droit de résiliation de l'assureur (I) que la reconfiguration de l'opposabilité de cette résiliation à l'acquéreur en cas de défaillance informationnelle (II).

I) L'effectivité restaurée du droit de résiliation de l'assureur

² Cass. 1^{ère} civ., 28 juin 1988, n° 86-11.005 : *JurisData* n° 1988-001959 ; *Bull. civ.* I, n° 205 ; *D.* 1989, jurispr. p. 242, obs. H. Groutel ; *RGAT* 1988, p. 669, note J. Bigot.

La Cour abandonne silencieusement une conception purement objective du transfert pour lui substituer une lecture relationnelle : tant que l'assureur ignore l'aliénation, le contrat continue de produire ses effets dans un cadre informationnel imparfait, justifiant le maintien transitoire de certains rattachements à l'aliénateur. Ce sont ainsi les canons d'un transfert légal du contrat prévu à l'article L.121-10 du Code des assurances qui cessent d'être contrariés (A). Mais, en réalité, cette fin de lecture paralysante qu'annonce la Cour ici n'est pas complètement dénuée de boussole. Elle est guidée et justifiée par la volonté de donner désormais un plein sens au droit de résiliation de l'assureur issu de l'article L.113-3 du Code des assurances. Partant, la Cour fait de l'effectivité un principe directeur d'interprétation au service du droit (B).

A) L'abandon d'une lecture paralysante du transfert légal du contrat

La décision rendue par la deuxième chambre civile de la Cour de cassation, le 6 novembre 2025, consacre explicitement un revirement de jurisprudence en matière d'articulation entre le transfert légal du contrat d'assurance et les sanctions du non-paiement des primes. Jusqu'alors, la combinaison des articles L.121-10 et L.113-3 du Code des assurances, telle qu'interprétée notamment par l'arrêt du 28 juin 1988³, conduisait à une solution techniquement cohérente mais pratiquement bloquante. En effet, la mise en demeure adressée à l'aliénateur, devenu juridiquement étranger au contrat, était jugée sans incidence sur la garantie transférée à l'acquéreur.

Concrètement – comme la Cour le rappelle elle-même –, il était jugé depuis des décennies que la garantie ne pouvait être suspendue qu'à la condition d'une mise en demeure adressée personnellement à l'acquéreur, quand bien même l'assureur ignorait l'aliénation⁴. Dorénavant, la Cour affirme que, lorsque l'assureur n'a pas été informé de l'aliénation, il peut suspendre puis résilier le contrat après avoir adressé la mise en demeure prévue à l'article L.113-3 à l'aliénateur ou à la personne chargée du paiement des primes, à leur dernier domicile connu de l'assureur⁵.

En l'espèce, l'assureur, demeuré dans l'ignorance de l'aliénation et de l'identité du nouveau propriétaire, avait régulièrement mis en demeure le syndicat des copropriétaires, à sa dernière adresse connue, avant de procéder à la résiliation du contrat pour non-paiement de la prime à l'expiration du délai légal. C'est pourquoi, la Cour approuve la validité et l'opposabilité de cette résiliation, en jugeant « désormais » que, tant que l'assureur n'a pas été informé de l'aliénation,

³ Cass. 1^{ère} civ., 28 juin 1988, n° 86-11.005, précité.

⁴ Cf. p. 11 de la décision : « le transfert de la chose assurée opère, en vertu de l'article L.121-10 du code des assurances, la transmission active et passive à l'acquéreur du contrat d'assurance dès lors que ce contrat existe au jour de l'aliénation et que la mise en demeure qu'adresse l'assureur à l'ancien propriétaire, lequel demeure tenu du paiement des primes jusqu'au moment où il a informé l'assureur de l'aliénation, est sans conséquence sur l'obligation de garantie qui ne peut être suspendue que par une mise en demeure adressée personnellement à l'acquéreur »

⁵ Cf. p. 15 de la décision : « lorsqu'il n'a pas été informé de l'aliénation de la chose assurée, il peut, en cas de défaut de paiement de la prime, suspendre la garantie puis résilier le contrat, après avoir adressé à celui qui a aliéné la chose, ou à la personne chargée du paiement des primes, à leur dernier domicile connu de lui, la mise en demeure prévue au deuxième alinéa de l'article L.113-3 du code des assurances ».

il peut valablement exercer les sanctions prévues à l'article L.113-3 du Code des assurances à l'encontre de l'aliénateur ou de la personne chargée du paiement des primes.

Ce faisant, la Cour rompt avec une jurisprudence unanimement critiquée par la doctrine⁶ : celle-ci neutralisait, dans un nombre considérable de situations, toute possibilité effective de sanction du non-paiement, au mépris de la finalité même de l'article L.113-3 du Code des assurances.

En effet, la solution qui a prévalu jusque-là mettait en avant l'idée suivant laquelle le transfert de la chose assurée conformément aux dispositions de l'article L.121-10 du Code des assurances entraîne la transmission automatique du contrat d'assurance, même si l'assureur n'a pas été informé de l'aliénation⁷. La conséquence logique est que l'assuré aliénateur n'est plus engagé à l'égard de l'assureur ; seul, en revanche, l'acquéreur, devenu assuré l'est. Dans ces conditions, il serait peu concevable que l'assureur puisse, sur le fondement de l'article L.113-3 du Code des assurances, suspendre sa garantie, voire résilier le contrat d'assurance en adressant une mise en demeure à l'assuré aliénateur, alors que dans ses rapports avec ce dernier le contrat n'existe plus depuis l'acte de cession. Dès lors, la seule parade admissible était que l'assureur adresse personnellement et directement la mise en demeure au nouvel assuré (l'acquéreur)⁸.

Cependant, si juridiquement ce raisonnement est cohérent, notamment au regard de l'effet translatif d'une cession, cette solution se heurte immédiatement à la finalité poursuivie par l'article L.113-3 précité. N'étant ni informé de l'aliénation, ni en possession des coordonnées et adresse de son nouvel assuré, dans la quasi-totalité des situations, l'assureur est dans l'impossibilité d'exercer utilement sa faculté de résiliation. C'est pourquoi, après avoir elle-même relevé ces limites, la Cour s'est interrogée sur la possibilité de faire émerger une autre solution plus satisfaisante juridiquement. À cette fin, la Cour procède à une analyse combinée des articles L.121-10, L.113-3 et R.113-1 du Code des assurances. Le raisonnement est alors le suivant : dès lors que l'aliénateur est libéré des primes à échoir à compter de l'information donnée à l'assureur sur l'aliénation, il s'ensuit, inversement, qu'il demeure tenu de ces primes tant que cette information n'a pas été portée à la connaissance de l'assureur. Cette obligation ne le maintient toutefois pas dans la position de débiteur principal : elle revêt la nature d'une garantie, conformément à l'article L.121-10 du Code des assurances.

Or, ce raisonnement – ou, plus exactement, cette qualification – implique nécessairement l'existence d'un débiteur principal, en la personne de l'acquéreur, tenu au paiement des primes à échoir en raison du transfert de plein droit du contrat d'assurance, d'un côté et d'un débiteur accessoire, en l'occurrence l'aliénateur, de l'autre côté. Dès lors, tant que l'assureur n'a pas été informé de l'aliénation et que le contrat n'a pas été résilié par le nouvel assuré, l'assureur peut

⁶ V. les commentateurs de l'arrêt du 28 juin 1988, précités, particulièrement : H. Groutel, obs. sous cette décision, *D.* 1989. Somm. 242 ; Ph. L'Éleu de La Simone, note, *Gaz. Pal.* 10 janv. 1989. n° 6 à 10 ; J. Bigot, note, *RGAT* 1988. 769.

⁷ Y. Lambert-Faivre et L. Leveneur, *Droit des assurances*, Dalloz, 15^e éd., 2025, n° 643 et s, p. 482 et s.

⁸ Même si matériellement cela est impossible pour l'assureur, puisqu'il n'a pas ni l'information, ni l'adresse de l'acquéreur. C'est sans doute une volonté de sacrifier le droit de résiliation légale de l'assureur sur l'autel de seul intérêt de l'assuré, acquéreur. Ce qui est ou était regrettable dans un monde juridiquement qui ne se déconnecte pas ou plus de l'efficacité ou de l'effectivité des normes.

ainsi légitimement se retourner contre deux débiteurs distincts : l'acquéreur en qualité de débiteur principal et l'aliénateur en qualité de garant⁹. Et puisque cette qualité de garant de l'aliénateur subsiste malgré tout, il en résulte que, contrairement à la logique classique, la mise en demeure qui lui serait adressée produise pleinement ses effets et que la garantie de l'assureur ne soit plus mobilisable.

L'on observera alors que si l'abandon d'une lecture paralysante du transfert légal du contrat permet de lever l'obstacle technique qui entravait la résiliation, il ne prend tout son sens qu'à la lumière de la logique qui le sous-tend : celle d'une interprétation désormais guidée par l'exigence d'effectivité du droit.

B) La consécration de l'effectivité comme principe directeur d'interprétation

Au-delà du revirement opéré, l'arrêt du 6 novembre 2025 marque une inflexion méthodologique plus profonde, en érigeant explicitement l'effectivité au rang de principe directeur d'interprétation du droit des assurances. En affirmant que sa solution vise à « *assurer l'effectivité de la faculté de résiliation ouverte à l'assureur* »¹⁰, la Cour assume une lecture finaliste des textes, destinée à prévenir les impasses fonctionnelles auxquelles conduit une application purement littérale.

Cette démarche s'inscrit dans une réflexion plus large sur l'étude de l'efficacité du droit. Loin de constituer un simple argument d'opportunité, l'effectivité apparaît ici comme un critère normatif permettant d'évaluer la capacité réelle d'une règle à produire les effets qu'elle est censée engendrer. Une norme qui, en pratique, se révèle inopérante ou systématiquement contournée perd une part substantielle de sa légitimité, quand bien même sa cohérence formelle serait préservée.

Or, tel était précisément le sort réservé à l'article L.113-3 du Code des assurances sous l'empire de la jurisprudence antérieure. En subordonnant l'opposabilité de la résiliation à la notification personnelle de la mise en demeure à l'acquéreur, tout en admettant que l'assureur puisse ignorer durablement l'aliénation, la règle se trouvait privée de toute effectivité dans un nombre considérable de situations. Le droit de résiliation existait en théorie, mais demeurait inapplicable en pratique.

En rétablissant l'opérabilité de ce mécanisme, la Cour illustre une conception du droit qui accepte de composer avec l'efficacité, non comme une valeur extrajuridique¹¹, mais comme

⁹ Il revient alors à chacun de ses débiteurs, pour ce qui lui concerne, d'informer de l'aliénation ou de communiquer les nouvelles coordonnées et adresses. L'assureur n'a plus à justifier qu'il a directement et personnellement mis en demeure le nouvel assuré. La mise en demeure adressée à l'un des débiteurs, à sa dernière adresse connue suffit pour tirer toutes les conséquences issues de l'article L.113-3 du Code des assurances.

¹⁰Cf. p. 15 de la décision.

¹¹ M. Bourassin, L'efficacité des garanties personnelles, Thèse Nanterre, 2004, n° 4, p. 7 : elle affirme fort justement sur cette que l'efficacité « *est tenue à l'écart de la sphère juridique, car elle est suspectée d'être incompatible, non seulement avec les modes d'appréciation traditionnels du droit, mais aussi avec des valeurs juridiques fondamentales* ».

une exigence interne à la normativité elle-même¹². Le droit des assurances est ainsi appréhendé comme un droit de régulation des comportements, et non comme un simple système de qualifications abstraites. La protection de l'assuré cède lorsque celle-ci conduit à une paralysie systémique du mécanisme assurantiel.

L'arrêt constitue, à cet égard, une illustration particulièrement nette de l'idée selon laquelle le droit ne peut durablement ignorer les conditions concrètes de son application. En faisant prévaloir l'effectivité sur une lecture dogmatique du transfert légal, la Cour confirme que l'interprétation des normes doit intégrer leur capacité réelle à atteindre les finalités poursuivies, au risque, sinon, de voir le droit se dissocier de sa fonction régulatrice.

De cette manière interprétative, la Cour tire une conséquence : la reconfiguration de l'opposabilité de la résiliation à l'acquéreur.

II) La reconfiguration de l'opposabilité de la résiliation à l'acquéreur

La reconfiguration par rapport à l'obligation d'information de l'aliénation par l'assuré cédant ainsi que de l'inopposabilité de la résiliation à l'acquéreur ne se manifestent pas expressément dans l'arrêt rapporté. On pouvait ainsi penser que l'arrêt n'innove en rien. Mais tant s'en faut ! En réalité, l'arrêt maintient l'obligation de l'aliénateur d'informer l'assureur de la situation, mais admet, en parallèle que cette information soit aussi donnée par l'acquéreur (A). Or, cette extension du débiteur de l'information de l'aliénation à la charge de l'acquéreur à l'égard de l'assureur rend opposable la résiliation vis-à-vis de lui. Dès lors, en ajoutant implicitement l'obligation de l'acquéreur d'informer lui aussi l'assureur de l'opération, l'arrêt en vient à changer de direction dans l'appréhension de l'opposabilité par l'assureur de la résiliation (B).

A) Le maintien du rôle de l'aliénateur dans le rapport d'assurance

L'arrêt ne remet pas fondamentalement en cause le rôle classique de l'assuré, aliénateur du bien. Il a longtemps été jugé que l'aliénation de la chose assurée emporte, en application de l'article L.121-10 du Code des assurances, transfert automatique du contrat d'assurance à l'acquéreur, lequel devient seul titulaire des droits et obligations nés du contrat. Corrélativement, l'aliénateur est traditionnellement appréhendé comme juridiquement sorti du rapport contractuel, sous réserve de son obligation résiduelle de paiement des primes échues et de garantie des primes à échoir tant que l'assureur n'a pas été informé de l'aliénation. La Cour le rappelle fort justement ici : « *il résulte de l'article L.121-10 du code des assurances qu'en cas d'aliénation de la chose assurée, celui qui aliène reste tenu vis-à-vis de l'assureur au*

¹² M. Fawi, *Recherche sur l'efficacité des mécanismes de subrogation de l'assureur en droits français et CIMA*, op. cit., n° 13, p. 33 : pour justifier l'intérêt d'évaluer les normes juridiques sous leur prisme d'efficacité, l'auteur indique qu'il faudra dépasser la réflexion qui circonscrit l'efficacité à uniquement la science économique car : « *l'objectif d'efficacité économique n'est pas nécessairement incompatible avec d'autres finalités, telles que la justice, l'éthique, la liberté, l'égalité ou l'ordre* », (M. Bourassin, *L'efficacité des garanties personnelles*, op. cit., n° 40 et 44).

paiement des primes échues et reste garant des primes à échoir tant qu'il n'en a pas informé l'assureur »¹³.

Concrètement, à partir de cette logique, on admet que l'aliénateur n'est plus qu'un débiteur accessoire, étranger à l'exécution future du contrat. La résiliation, sanction du non-paiement de la prime, devait donc être mise en œuvre exclusivement à l'encontre de l'assuré effectif, c'est-à-dire l'acquéreur, seul bénéficiaire de la garantie transférée. En effet, le transfert opéré a pour fondement l'intérêt à l'assurance, lequel a pu logiquement disparaître pour l'aliénateur et corrélativement naître pour l'acquéreur¹⁴. En conséquence de quoi, toute mise en demeure adressée à l'aliénateur devait être tenue pour inopérante à l'égard de la garantie, quand bien même celui-ci demeurerait tenu au paiement des primes.

Cette conception, juridiquement cohérente, repose sur une lecture strictement subjective du contrat d'assurance, accessoire au contrat de vente et, de ce fait, indexée sur le bien et non la qualité formelle d'assuré¹⁵. C'est exactement ce qu'avait pu juger la première chambre civile de la Cour de cassation dans son arrêt en date du 27 septembre 1983 : « *une assurance continue de plein droit au profit du nouveau propriétaire qui a acquis l'ensemble des droits de l'ancien, dès lors que le contrat souscrit par ce dernier était intervenu en considération non de sa personne mais de l'immeuble lui-même, et que ce contrat garantissait uniquement des risques relatifs au bâtiment ou au fonds de commerce* »¹⁶. Un peu récemment, la deuxième chambre civile a entériné cette approche, spécifiquement sur la cession du fonds de commerce dans le cadre d'une procédure collective¹⁷.

Dès lors, tant que l'assureur n'a pas été informé de l'aliénation, l'aliénateur ne saurait être regardé comme totalement étranger au rapport d'assurance. Il demeure, en pratique, le seul interlocuteur identifiable de l'assureur et, à ce titre, le support nécessaire de l'exercice des prérogatives contractuelles.

Cette persistance fonctionnelle ne procède pas d'un attachement juridique résiduel au contrat, mais du silence même de l'aliénateur, lequel maintient artificiellement l'assureur dans l'ignorance du transfert. L'aliénateur devient ainsi, temporairement et malgré l'aliénation, le point d'ancrage informationnel du contrat, jusqu'à ce que l'assureur soit mis en mesure de rétablir un lien direct avec le véritable assuré.

¹³ Cf. p. 13 de la décision.

¹⁴ Y. Lambert-Faivre et L. Leveneur, *Droit des assurances*, *op.cit.*, n° 628 et s., p. 476 et s..

¹⁵ B. Beignier et S. Ben Hadj Yahia, *Droit des assurances*, LGDJ, 5^e éd. 2024, n° 333.

¹⁶ Cass. 1^{ère} civ., 27 sept. 1983, n° 82-12.459 : *Bull. civ. I*, n° 213 ; *JurisData* n° 1983-701892.

¹⁷ Cass. 2^e civ., 24 oct. 2019, n° 18-15.994 : *Bull. civ. II*, p. 30 ; *JCP G* 2019, note 1367, par J.-M. Do Carmo Silva ; *LEDA* déc. 2019, n° 11, n° 112g5, p. 1, obs. D. Krajewski ; *RGDA* déc. 2019, n° 116z4, p. 14, note A. Pimbert *Resp. civ. et assur.* 2020, comm. 20, obs. H. Goutel ; *JCP E* 2020, chron. 1413, n° 15, obs. M. Asselain ; *bjda.fr* 2019, n° 66, note M. Asselain ; *Gaz. Pal.* 3 mars 2020, n° 9, n° 372g0, p. 48, note D. Noguéro. – *Adde*, R. Bigot, L'article L.121-10 du Code des assurances et le fonds de commerce cédé en procédure collective : *dalloz-actualité.fr*, 15 nov. 2019.

Cependant, certes cette obligation reste légale¹⁸, mais qui est le véritable bénéficiaire de cette obligation ? Quel est l'intérêt pour l'assuré aliénateur d'informer l'assureur d'autant plus qu'il n'a plus la qualité d'assuré du fait de l'aliénation de la chose objet de l'assurance ? Est-ce en raison de l'obligation de bonne foi dans l'exécution du contrat prévue par les règles de droit commun ? Ou court-il le risque d'engager sa responsabilité vis-à-vis de l'acquéreur lorsque celui-ci se verra refuser la garantie pour résiliation du contrat du fait du défaut de paiement de prime, comme ce fût le cas dans l'arrêt rapporté ?

Visiblement l'arrêt ne s'est pas penché sur cet aspect, même s'il revêt un intérêt capital à nos yeux. À première vue, une analyse fine peut laisser entrevoir une hypothèse possible : celle consistant pour l'acquéreur de rechercher la responsabilité de l'aliénateur en arguant l'idée suivant laquelle le contrat d'assurance faisait partie intégrante de l'acte d'aliénation (parce que le prix du bien aurait été fixé en fonction). Une action en responsabilité pour inexécution ou mauvaise exécution du contrat est alors envisageable à l'encontre de l'aliénateur, même si cela demeure un détour malaisé. Et si, cela en venait à prospérer, on se poserait la question de savoir si la Cour n'a pas finalement résolu un problème en rouvrant d'autres. Il n'est en effet pas inutile de prédire de nouveaux contentieux. Toutefois, une réponse inverse est aussi possible. À travers cet arrêt, l'on pouvait dire que le maintien encore de l'obligation pour l'aliénateur d'informer l'assureur n'a plus réellement d'incidence dans la pratique. Ainsi, la règle consistant à dire que pour les primes échues ainsi que celles à échoir, l'aliénateur reste tenu à l'égard de l'assureur tant qu'il n'a pas informé l'assureur de l'aliénation deviendrait purement théorique. Son incidence pratique serait difficile à cerner. En effet, non seulement, il n'a véritablement pas d'intérêt à le faire, car ne profitant en rien de cette information, il ne peut non plus engager sa responsabilité vis-à-vis de l'acquéreur car, désormais l'acquéreur lui-même a l'obligation d'informer l'assureur de l'opération au même titre que lui. Et alors, c'est bien ce qui justifie l'opposabilité de la résiliation et non le silence de l'aliénateur.

B) Une opposabilité objective fondée sur la défaillance informationnelle de l'acquéreur

La véritable innovation de l'arrêt réside dans la manière dont la Cour de cassation conçoit désormais l'opposabilité de la résiliation à l'acquéreur. Celle-ci ne procède plus d'une logique classique de transmission automatique des effets procéduraux du contrat, ni d'une quelconque représentation implicite de l'acquéreur par l'aliénateur, mais d'une appréciation objective du déséquilibre informationnel dans lequel se trouve l'assureur. Même si le texte de l'article L.113-3 et R.113-1 du Code des assurances ne le dit pas expressément, l'arrêt conduit, en pratique, à faire peser sur l'acquéreur l'intérêt – et, indirectement, la charge – d'informer l'assureur de sa situation de nouvel assuré ou de personne chargée du paiement de la prime en raison de l'aliénation. Il revient à ce dernier d'être vigilant lorsqu'il devient propriétaire d'un bien, tel un immeuble dans le cas de l'arrêt rapporté.

¹⁸ Art. L.121-10 du C. assur.

En réalité, le nouveau raisonnement est le suivant : en s'abstenant d'informer l'assureur du transfert de propriété et de sa nouvelle adresse, l'acquéreur empêche ce dernier d'exercer normalement les prérogatives que lui reconnaît l'article L.113-3 du Code des assurances. La résiliation lui est dès lors opposable non pas en raison d'un lien juridique direct avec la mise en demeure adressée à l'aliénateur, mais parce que son propre comportement a rendu cette mise en demeure nécessaire.

Cependant, aussi novatrice soit-elle, la solution retenue appelle toutefois à quelques réserves quant à sa portée et à ses prolongements.

En premier lieu, la Cour conditionne expressément la validité et l'opposabilité de la résiliation à l'ignorance de l'assureur quant à l'aliénation. Peu importe que ce soit le fait de l'aliénateur ou de l'acquéreur. Or, cette ignorance peut revêtir des degrés variables. Qu'en sera-t-il par exemple lorsque l'assureur aura été informé de l'aliénation, sans disposer pour autant de l'identité complète ou des coordonnées exactes de l'acquéreur ? Supposons que l'aliénateur ait informé l'assureur de l'aliénation, sans communiquer les coordonnées ni l'adresse de l'acquéreur, comment l'assureur parviendra-t-il à adresser utilement la mise en demeure au nouvel acquéreur ? Que se passera-t-il si la lettre recommandée de mise en demeure revenait à l'assureur pour adresse introuvable¹⁹ ? Les articles L.113-3 et R.113-1 du Code des assurances imposent-ils à l'assureur de connaître l'adresse et les coordonnées complètes de l'acquéreur ? Manifestement, la réponse est négative. D'ailleurs, la jurisprudence antérieure a pu admettre que l'aliénateur était libéré de ses obligations dès lors qu'il avait informé l'assureur de l'aliénation, même de manière incomplète²⁰. Si cette solution devait être maintenue, le risque d'un nouveau blocage du mécanisme de sanction n'est pas exclu. L'« effectivité » du droit de résiliation de l'article L.113-3 du Code des assurances recherchée par ce revirement de jurisprudence peut alors devenir éphémère. Sans réforme de ce texte et surtout celui de l'article R.113-1 précité – ce qui est peu plausible –, il serait nécessaire que des solutions postérieures y apportent des précisions.

En deuxième lieu, la solution retenue demeure étroitement circonscrite au contentieux du non-paiement des primes. Il n'est pas certain que cette solution soit appliquée à d'autres formes de résiliation du contrat d'assurance. Cependant, même s'il ne le dit pas expressément, l'arrêt a vocation à s'appliquer au-delà de l'aliénation d'un bien immobilier. Les autres biens assurés dans le cadre des assurances de dommages – assurances de choses et assurances de responsabilité²¹ –, à l'exception des véhicules terrestres à moteur, des navires et des bateaux de

¹⁹ On sait que l'assureur n'est pas tenu d'exiger l'accusé de réception pour prouver son envoi de la lettre recommandée : Cass. 2^e civ., 16 nov. 2006, n° 05-12.732 : *Resp. civ. et assur.* 2007, comm. 35 ; Cass. crim., 14 déc. 2010, n° 09-88.616 : *Resp. civ. et assur.* 2011, comm. 125. Dans le même sens, en cas de refus du courrier par l'assuré, l'assureur demeure débiteur seulement de la preuve du respect des formalités légales de sorte que le récépissé ou l'apposition du visa par les services de la poste suffiront : Cass. 1^{re} civ., 16 juill. 1998, n° 96-16.379 : *Resp. civ. et assur.* 1998, p. 407, note H. Groutel.

²⁰ Cass. 1^{ère} civ., 5 nov. 1957, *RGAT* 1959, 35, note A. Besson.

²¹ Cass. civ., 27 juill. 1948, n° 48-37.523 : J.-M. Do Carmo Silva et D. Krajewski (dir.), *Les grandes décisions du droit des assurances*, LGDJ, 2022, p. 456 et s., par M. Robineau (assurance de responsabilité soumis à ce régime en raison du fait que la responsabilité encourue est du fait d'une chose).

plaisance²², peuvent également obéir à ce régime. Toutefois, les assurances de personnes ne seront pas naturellement soumises à ce régime, car elles sont exclues du champ d'application de l'article L.121-10 du Code des assurances, lequel a été appliqué en l'espèce.

L'arrêt du 6 novembre 2025 apparaît ainsi comme une décision de régulation ciblée, visant à restaurer l'effectivité d'un mécanisme défaillant, sans bouleverser l'architecture générale du transfert légal du contrat d'assurance. La portée de l'innovation est réelle, mais volontairement contenue, laissant à la jurisprudence future le soin d'en préciser les contours.

FAWI Mèndjèlani,

Docteur en Droit privé à l'Université Paris-Est Créteil,
Enseignant-chercheur à Le Mans Université.

L'arrêt : <https://www.courdecassation.fr/decision/690c49781f8a20b910eb5cf4>

²² Soumis à un régime spécial de résiliation : v. art. L.121-11 du C. assur. V. aussi : Y. Lambert-Faivre et L. Leveneur, *Droit des assurances*, *op. cit.*, n° 643 et s, p. 482 et s.