

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

CITEZ-NOUS DE LA FAÇON SUIVANTE :

Cass. 3^e civ., 9 avr. 2026, n° 24-12608 et 24-13070, *bjda.fr* 2026, n° 105, note A. Trescases

Le juge doit toujours rechercher la réalité du préjudice invoqué par l'assureur après une déclaration tardive susceptible d'entraîner une déchéance de garantie

Cass. 3^e civ., 9 avr. 2026, n° 24-12608 et 24-13070, F-D

Assurance loyers impayés – Déchéance pour déclaration tardive de sinistre – C. assur., art L113-2 – Retard de 4 mois dans la déclaration – obligation faite au juge de rechercher si ce retard constituait pour l'assureur une aggravation du risque financier – Défaut de base légale (cassation) – Violation du principe de réparation intégrale – Double indemnisation – C. civ., art. 1147 anc.

Alors que la preuve du préjudice est d'ordre public et s'impose, même si le contrat prévoit une clause de déchéance, le juge ne peut pas se dispenser de rechercher si le retard de 4 mois dans une déclaration de sinistre pouvait constituer pour l'assureur une aggravation du risque financier. En outre, le principe de réparation intégrale s'oppose à la condamnation parallèle de l'assureur à prendre en charge ses loyers impayés, au titre de sa garantie et de l'administrateur de biens, au titre de la perte de chance de recouvrer ces mêmes loyers.

Personne ne conteste l'intérêt de l'assureur à être informé dans les délais les plus brefs de la survenance d'un sinistre qui est susceptible de mobiliser les garanties du contrat souscrit avec son assuré, afin d'en vérifier à la fois la réalité et l'ampleur, au besoin au moyen d'une expertise, ou encore d'en prévenir l'aggravation par la prise de mesures appropriées. Au-delà de l'intérêt manifeste de l'assureur, c'est l'équilibre de la mutualité qui est en jeu, afin de réduire au maximum la charge financière finale qui reposera sur la collectivité des assurés. C'est probablement la principale raison pour laquelle le régime des délais de déclaration relève de l'ordre public du droit des assurances (L.111-2 et L.113-2, 4° du Code des assurances)¹ et diffère selon la nature des dommages. Cependant, dans une logique de protection de l'assuré, l'assureur ne peut plus automatiquement lui opposer une déchéance de garantie en cas de manque de diligence et plus spécifiquement, de déclaration tardive d'un sinistre. Le contrat d'assurance doit déjà prévoir cette déchéance de manière lisible et très apparente (art. L.112-4 du Code des assurances) et l'assureur doit encore prouver un préjudice². Le simple constat du retard se révèle donc depuis longtemps insuffisant.

La loi du 31 décembre 1989 a en effet consacré une jurisprudence selon laquelle l'assureur doit impérativement démontrer un lien de causalité entre le retard constaté et le préjudice subi. Alors que la preuve du préjudice est d'ordre public et s'impose, même si le contrat prévoit une clause de déchéance, les préjudices dont l'assureur peut faire état sont encore susceptibles de prendre

¹ Une clause de déchéance ne peut pas prévoir un délai de déclaration inférieur au délai minimum légal : Cass. 2^{ème} civ. 21 janvier 2021, n° 19-13347.

² Cass. 1^{ère} civ., 7 janv. 1997 n° 94-21869 ; Bull. civ. I, n° 2 ; RGDA 1997, p. 159, note J. Bigot ; Cass. 1^{ère} civ., 7 mars 2000, n° 98-18012, RGDA 2000, p. 518, L. Mayaux.

des formes très variées. Cependant, la nature du contrat d'assurance veut que le préjudice de l'assureur soit le plus souvent, pour ne pas dire quasi-exclusivement, d'ordre économique.

L'appréciation de la réalité du préjudice invoqué par l'assureur relève du pouvoir d'appréciation souveraine des juges du fond. Leur extrême vigilance est de mise lorsque l'assureur veut mettre en œuvre une déchéance de garantie, dès lors qu'elle aboutit à la non-indemnisation de l'assuré. Les juges veillent donc d'abord à ce que la clause de déchéance soit valable, avant de s'assurer ensuite que le préjudice de l'assureur est bien réel.

A différentes reprises, les juges ont reconnu à l'assureur la possibilité d'avancer la perte de chance de procédure lorsqu'il se retrouvait dans l'impossibilité de participer à un procès ou de contester des demandes³, alors qu'il devait par la suite en supporter les conséquences financières⁴.

L'empêchement du recours contre les tiers responsables en raison de l'expiration des délais de prescription a aussi été plusieurs fois accueilli, tout comme la perte de possibilité de réduire le montant du sinistre par des mesures d'urgence. Dans tous les cas de figure, les juges ne peuvent jamais rejeter la demande de déchéance de l'assureur sans avoir recherché si la déclaration tardive de l'assuré ne lui avait pas causé de préjudice, comme a pu le faire la cour d'appel de Paris le 10 janvier 2024.

L'arrêt rendu par la 3^{ème} chambre civile de la Cour de cassation le 9 avril 2026 censure justement partiellement pour manque de base légale au regard de l'article L 113-2, 4^o du Code des assurances cette décision ayant rejeté la demande de l'assureur opposant la clause de déchéance, sans rechercher si le retard de 4 mois dans la déclaration n'avait pas aggravé le risque financier de l'assureur. En l'espèce, une SCI (SCI La Clau) avait souscrit une garantie loyers impayés par l'intermédiaire de son administrateur de biens (Cabinet Emmanuel Touati).

Le délai de déclaration prévu au contrat après les premiers loyers impayés n'ayant pas été respecté, l'assureur (Covea Protection Juridique, ex Das Assurances) a opposé à son assuré une déchéance de garantie pour déclaration tardive qui a été rejeté par les juges du fond.

De son côté, l'assureur soutenait que ce retard dans la déclaration avait décalé la résiliation du bail, la procédure d'expulsion et les actions en recouvrement prévues par la garantie. Pour celui-ci, une déclaration de sinistre réalisée dans les délais impartis aurait permis de limiter l'augmentation de la dette locative. La Cour d'appel de renvoi, en l'espèce la cour d'appel de Paris autrement composée, devra donc apprécier si le préjudice de l'assureur, résidant ici dans l'accumulation des loyers impayés, est caractérisé ou non. S'il parvient à convaincre que sa charge financière finale aurait pu être limitée par une déclaration dans les délais, sa demande de déchéance de garantie pourrait parfaitement être accueillie.

Parallèlement, l'administrateur de biens reprochait à la cour d'appel de Paris d'avoir violé le principe de réparation intégrale, en le condamnant à indemniser une perte de chance de recouvrer les loyers impayés, alors que l'assureur devait parallèlement les prendre en charge au titre de sa garantie. En raison de leur connexité, les deux affaires ont été jointes et la Cour de

³ Par exemple, Cass. 2^{ème} civ., 16 juin 2022, n° 21-12787.

⁴ F. Leduc, Déchéance pour déclaration tardive de sinistre et préjudice de l'assureur, in Etudes offertes à H. Groutel, Litec 2006, p. 247 et s.

cassation a également cassé la décision sur ce point, constatant que la SCI n'avait subi aucune perte de chance puisque l'assureur avait été condamné à prendre en charge ces mêmes loyers.

Anne Trescases,
Maître de conférences
Université Côte d'Azur
CNRS, GREDEG-CREDECO, France

L'arrêt :

Faits et procédure

3. Selon l'arrêt attaqué (Paris, 10 janvier 2024), par acte du 15 avril 2008, la société civile immobilière La Clau (la SCI) a confié la gestion locative d'un immeuble d'habitation lui appartenant à la société Cabinet Emmanuel Touati (l'agent immobilier), laquelle a souscrit, le 25 mars 2010, auprès de la société Das assurances, aux droits de laquelle est venue la société Covéa protection juridique (l'assureur), une police d'assurance garantissant les loyers impayés.

4. M. et Mme [B] (les locataires), auquel le bien a été loué de juin 2011 à septembre 2015, ont cessé de payer les loyers à compter du mois de mars 2012.

5. Par acte du 6 juin 2018, la SCI a assigné l'agent immobilier en indemnisation de la perte de chance de recouvrer les loyers et frais engagés et de son préjudice moral.

6. Par acte du 15 avril 2019, l'agent immobilier a assigné l'assureur en intervention forcée aux fins de mobilisation, au bénéfice de la SCI, de la garantie des loyers impayés, demande à laquelle la SCI s'est associée.

Examen des moyens

Sur le moyen du pourvoi n° A 24-12.608, pris en sa première branche

Enoncé du moyen

7. L'assureur fait grief à l'arrêt de le condamner à prendre en charge les loyers restés impayés à la date de sortie des lieux des locataires, alors « que la déclaration tardive du sinistre à l'assureur, qui garantit le risque de loyers impayés, lui cause un préjudice lorsqu'il est établi qu'une déclaration du sinistre en temps utile aurait permis d'empêcher que la dette de loyers garantie ne s'aggrave ; qu'en retenant, pour condamner la société Covéa à prendre en charge les loyers restés impayés à la date de sortie des lieux des locataires, qu'elle ne rapportait pas la preuve d'un préjudice résultant de la déclaration tardive du sinistre, sans rechercher, comme cela lui était demandé, si la déclaration de sinistre effectuée plus de quatre mois après le délai contractuel prévu n'avait pas retardé d'autant la mise en oeuvre de la procédure de résiliation du contrat de bail, laquelle était de nature à avoir un effet sur la prise en charge du sinistre et à limiter le montant de la dette locative, la cour d'appel a privé sa décision de base légale au regard de l'article L. 113-2 du code des assurances. »

Réponse de la Cour

Vu l'article L. 113-2 du code des assurances :

8. Selon ce texte, la déchéance pour déclaration tardive d'un sinistre ne peut être opposée à l'assuré que si l'assureur établit que ce retard lui a causé un préjudice.

9. Pour rejeter le moyen de l'assureur tiré de la déchéance pour déclaration tardive du sinistre et le condamner à prendre en charge les loyers impayés à la date de sortie des lieux des locataires, l'arrêt retient que celui-ci ne démontre pas, comme cela le lui incombe, en quoi consiste son préjudice, se bornant à invoquer péremptoirement une aggravation objective du risque, sans caractériser une dette locative plus faible en l'absence de retard dans la déclaration de sinistre.

10. En se déterminant ainsi, après avoir retenu que le sinistre avait été déclaré avec quatre mois de retard, sans rechercher, comme il le lui était demandé, si ce retard ne constituait, pour l'assureur, une

aggravation du risque financier, dès lors qu'il retardait d'autant la mise en oeuvre de la procédure en résiliation de bail et expulsion qu'il s'engageait à entreprendre en exécution du contrat, la cour d'appel n'a pas donné de base légale à sa décision.

Et sur le moyen du pourvoi n° C 24-13.070, pris en sa première branche

Enoncé du moyen

11. L'agent immobilier fait grief à l'arrêt de le condamner à payer à la SCI une certaine somme au titre de la perte de chance de recouvrer les loyers, alors « que la fonction de la responsabilité est de replacer le demandeur dans la situation dans laquelle il se serait trouvé sans la faute alléguée et ne peut lui procurer un enrichissement ; qu'en condamnant l'exposante à indemniser la SCI La Clau d'une perte de chance de recouvrer les loyers perdus, indemnités et frais de procédure engagés à l'encontre des locataires, tout en condamnant l'assureur à prendre en charge ces loyers au titre de sa garantie, la cour d'appel qui n'a pas tiré les conséquences légales de ses constatations dont il s'évinçait que la SCI La Clau n'avait pas perdu une chance de recouvrer les loyers puisque la SCI La Clau était précisément garantie de leur perte, a indemnisé un préjudice dont elle constatait elle-même qu'il était inexistant et a ainsi violé l'article 1231-1 du code civil, ensemble le principe de réparation intégrale sans perte ni profit pour le demandeur. »

Réponse de la Cour

Vu l'article 1147 du code civil, dans sa rédaction antérieure à celle issue de l'ordonnance n° 2016-131 du 10 février 2016, et le principe de la réparation intégrale du préjudice :

12. Il résulte de ce texte et de ce principe que les dommages et intérêts alloués à la victime doivent réparer le préjudice subi, sans qu'il en résulte pour elle ni perte ni profit.

13. Pour condamner l'agent immobilier à payer à la SCI une certaine somme à titre de dommages et intérêts, l'arrêt retient que les fautes de gestion imputables à l'agent immobilier ont fait perdre à la SCI une chance de recouvrer la somme de 26 004,60 euros correspondant aux loyers laissés impayés par les locataires à leur départ.

14. En statuant ainsi, alors qu'elle avait condamné l'assureur à prendre en charge ces loyers impayés, ce dont il résultait que la SCI n'avait subi aucune perte de chance, la cour d'appel, qui n'a pas tiré les conséquences légales de ses propres constatations, a violé le texte et le principe susvisés.

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

CASSE ET ANNULE, sauf en ce qu'il dit non prescrite l'action de la société Cabinet Emmanuel Touati à l'encontre de la société Covéa protection juridique, l'arrêt rendu le 10 janvier 2024, entre les parties, par la cour d'appel de Paris ;

Remet, sauf sur ce point, l'affaire et les parties dans l'état où elles se trouvaient avant cet arrêt et les renvoie devant la cour d'appel de Paris, autrement composée ;