

Texte de la décision

LA COUR DE CASSATION, TROISIÈME CHAMBRE CIVILE, a rendu l'arrêt suivant :

Sur le moyen unique, ci-après annexé :

Attendu, selon l'arrêt attaqué (Paris, 11 juin 2014), rendu sur renvoi après cassation (3e Civ. 28 février 2012 n° 11-10.705), que la société immobilière de gestion Ligés, aux droits de laquelle se trouve la société Parigest a fait construire en 1974, en qualité de maître d'ouvrage, un immeuble comportant plus de cinq cents logements qui ont été donnés en location ; que, par acte du 10 juillet 2003, elle a vendu cet immeuble à l'Office public d'aménagement et de construction de la ville de Paris (OPAC), devenu l'établissement public à caractère industriel et commercial Paris habitat-OPH ; que, par suite d'un accident sans dommage corporel survenu le 5 septembre 2003, consistant en la chute d'un garde-corps en béton armé du balcon d'un appartement du sixième étage, l'OPAC de Paris a assigné la société Parigest, puis les différents participants à l'acte de construire, en réparation des dommages subis ; que la société Parigest a appelé en garantie son assureur, la société Axa France IARD ; que la société Gecina, venant aux droits de la société Parigest, est intervenue volontairement à l'instance ;

Attendu qu'ayant relevé, d'une part, que la police garantissait, pour les activités principales, les propriétaires d'immeubles assumant la gestion, le gardiennage et l'entretien et pour celles annexes et connexes à celles-ci « toutes activités publicitaires, immobilières, foncières, sociales, médicales, éducatives, formatrices, sportives ou de loisir, le tout pris dans son acception la plus large et sans exception ni réserve » et, d'autre part, que c'était en sa qualité de propriétaire de l'immeuble affecté de vices cachés lors de la vente que la responsabilité civile de la société Parigest avait été mise en cause par l'OPAC de Paris et souverainement retenu, sans dénaturation, que sont attachés à la qualité de propriétaire les droits d'user et de disposer des biens possédés, que le contrat visait toutes activités immobilières et que l'acquisition et la vente sont des actes usuels des propriétaires de biens immobiliers, la cour d'appel, qui n'était pas tenue de procéder à une recherche que ses constatations rendaient inopérante et qui a pu en déduire, abstraction faite de motifs surabondants, que l'activité de vente était garantie par la police de responsabilité civile conclue auprès de la société Axa France IARD, a légalement justifié sa décision ;

PAR CES MOTIFS :

REJETTE le pourvoi ;

Condamne la société Axa France IARD aux dépens ;

Vu l'article 700 du code de procédure civile, condamne la société Axa France IARD à payer à la société Gecina la somme de 3 000 euros ; rejette la demande de la société Axa France IARD ;

Ainsi fait et jugé par la Cour de cassation, troisième chambre civile, et prononcé par le président en son audience publique du quinze septembre deux mille quinze.

MOYEN ANNEXE au présent arrêt.

Moyen produit par la SCP Célice, Blancpain, Soltner et Texidor, avocat aux Conseils, pour la société Axa France IARD.

Il est fait grief à l'arrêt attaqué d'AVOIR infirmé le jugement du 11 septembre 2008 en ce qu'il avait limité la garantie due par la société AXA FRANCE IARD à son assurée la société PARIGEST à la somme de 10.000 €, D'AVOIR dit que la société AXA FRANCE IARD devra indemniser la société GECINA venant aux droits de la société PARIGEST à hauteur des condamnations mises à la charge de celle-ci envers la société PARIS HABITAT OPH, et D'AVOIR condamné la société AXA FRANCE IARD à verser à la société GECINA la somme de 5.000 € au titre de l'article 700 du code de procédure civile et aux dépens de première instance et d'appel,

AUX MOTIFS PROPRES QUE « sur le principe et l'étendue de la garantie d'AXA. Dans la police de base souscrite en 1998 entre plusieurs coassurés dont PARIGEST, celle-ci est mentionnée en qualité de propriétaire foncier (art 1.2) et au titre des déclarations d'activités il est indiqué pour celles principales : « propriétaires d'immeubles assumant la gestion, le gardiennage, l'entretien et comprenant notamment la surveillance, la collecte de loyers, l'entretien des parties communes, la remise du courrier » ; « transaction sur immeuble et fonds de commerce, gestion immobilière (LOCARE uniquement) » ; pour celles annexes et connexes déclarées, en plus des précédentes « toutes activités publicitaires, immobilières, foncières, sociales, médicales, éducatives, formatrices, sportives ou de loisir, le tout pris dans son acception la plus large et sans exception ni réserve ». En présence de ces dispositions claires et non équivoques, c'est par une appréciation exacte que les premiers juges ont retenu l'obligation de garantie d'AXA en relevant que c'est en sa qualité de propriétaire de l'immeuble litigieux affecté de vices cachés lors de la vente que PARIGEST a été mise en cause par l'OPAC de sorte que sa responsabilité civile était mise en cause. Il sera en effet rappelé que sont attachés à la qualité de propriétaire les droits d'user et de disposer des biens possédés, et que la responsabilité civile couvre nécessairement l'acte de disposition ; en outre la police principale vise plus largement, comme ci-rappelé toutes activités immobilières, or l'acquisition et la vente sont naturellement des actes usuels de propriétaires de biens immobiliers, dont aucune clause n'exclut expressément la couverture. Il en résulte que le moyen d'AXA invoquant la nullité de l'avenant signé le 6 octobre 2003 pour prétendre ne pas devoir sa garantie est inopérant ; en effet cet avenant a eu pour objet de prendre en compte le retrait de la société LOCARE des bénéficiaires de la garantie et de libeller les activités principales dans les termes suivants « acquisition, gestion, exploitation, cession, acquisition par voie de crédit-bail, location, prise à bail, vente et échange de tous terrains, constructions et de tous immeubles ». Toutefois pour les motifs qui précèdent l'activité de vente était nécessairement garantie dans le cadre de la responsabilité civile due par AXA. En toute hypothèse et à titre surabondant, l'argument selon lequel PARIGEST aurait connu le sinistre au jour de l'avenant du 6 octobre 2003, à effet au 1er janvier 2003, signé moins d'un mois après le sinistre est inopérant car AXA ne justifie aucunement du défaut d'aléa allégué alors que la volonté commune de faire produire effet de l'avenant au 1er janvier 2003 est le résultat d'une rencontre de volontés antérieure à la signature de l'avenant ; l'acte écrit n'a en outre de valeur que probatoire, et AXA assureur d'organismes institutionnels de gestion de patrimoine immobilier s'est nécessairement dotée de tous les moyens d'analyse du risque et ne démontre pas un vice de son consentement. Il n'y a pas lieu de revenir sur la responsabilité de PARIGEST envers son acquéreur, définitivement tranchée. Il convient en conséquence de confirmer le jugement entrepris en ce qu'il a retenu l'obligation de garantie d'AXA. S'agissant de l'étendue de la garantie, les premiers juges ont retenu en visant les dispositions de l'article 1.5 des conditions particulières de la police que les dommages matériels garantis sont « toute perte, détérioration ou destruction d'une chose ou substance, toute atteinte physique à un animal » de sorte que la consolidation des garde-corps autre que celui qui a chuté, dont les deux qui ont menacé de tomber au cours des opérations d'expertise, ainsi que la reprise des gargouilles ne peuvent donner lieu à garantie. Cependant il convient de rappeler que la responsabilité de PARIGEST en tant que vendeur a été mise en cause en raison des désordres généralisés affectant les garde-corps de l'immeuble vendu ; que la cause de ces désordres a tenu à la corrosion des armatures avérée ou en cours de corrosion, ou à un risque certain de corrosion par des infiltrations à travers des microfissures. L'expert judiciaire a pu retenir le caractère généralisé de ces désordres et mentionner « que le fait qu'il n'y ait eu qu'une chute de garde-corps 27 ans après la mise en oeuvre tient du miracle » (Rapport page 24). Ces circonstances caractérisent une perte et une détérioration de substance généralisée, au sens de l'article 1.5 précité, des armatures ainsi corrodées ou en cours de corrosion, de sorte que l'obligation de garantie d'AXA ne pouvait sans contrevenir à ces dispositions, être limitée à un seul garde-corps. Il sera rappelé que la résidence comportait 1298 garde-corps et que la décision réparatoire a prévu la réfection à l'identique du garde-corps tombé, la remise en place des garde-corps déplacés, la consolidation de tous les garde-corps, dont 7 de manière simple et 4 à l'aide d'un portique

figurant en pièce annexe prenant appui sur l'étage supérieur (Rapport page 25). Les caractéristiques des désordres ont généré des frais de recherche importants ainsi que des mesures de prévention avant exécution des réparations. L'importance du préjudice matériel non remis en cause par l'arrêt de cassation partielle a été définitivement fixée. En outre l'importance des désordres et leur nature ont privé l'OPAC acquéreur de l'usage de cette résidence ce qui a constitué un préjudice immatériel consécutif au sens de l'article 1.6 de la police souscrite, relevant par conséquent de la responsabilité civile du vendeur PARIGEST. En conséquence il convient d'infirmier le jugement entrepris en ce qu'il a limité l'obligation d'indemnisation d'AXA à 10.000€, et statuant à nouveau de fixer cette obligation au montant de la reprise intégrale du préjudice matériel subi par PARIGEST correspondant à l'indemnisation principale et en frais accessoires du tiers lésé, résultant de la condamnation prononcée à son encontre. Autres demandes. Il sera statué sur les dépens et les frais irrépétibles dans les termes du dispositif »

ET AUX MOTIFS, A LES SUPPOSER ADOPTES DES PREMIERS JUGES, QUE « sur la garantie de la société AXA FRANCE IARD. En application des articles 2 et 3 des conditions particulières du contrat d'assurance souscrit par la société PARIGEST, le contrat garantit les conséquences pécuniaires de la responsabilité civile pouvant incomber à l'assuré en raison notamment des dommages matériels causés aux tiers et trouvant leur origine dans l'exercice des activités assurées, à savoir l'activité de propriétaire d'immeubles et "toutes activités annexes et connexes" à elle, quelle que soit la nature de la responsabilité civile encourue, pour toutes causes et événement non expressément exclus aux termes de la police. La société AXA FRANCE IARD n'est donc pas fondée à soutenir que la garantie n'est due à la société PARIGEST qu'au titre des activités de gestion, de gardiennage et d'entretien de son patrimoine foncier et que seule la société LOCARE, professionnelle de la transaction et de la gestion immobilière comme stipulé au contrat, bénéficie des garanties d'assurance au titre de ces activités spécifiques : c'est bien en tant que propriétaire de l'immeuble litigieux affecté de vices cachés lors de sa vente que la société PARIGEST est mise en cause dans le cadre de la présente instance. Le même motif doit conduire à écarter le moyen soulevé par l'assureur relativement à l'exclusion de la garantie pour l'activité de maître d'ouvrage ou de maître d'oeuvre, dont il n'est pas question ici. Aucune cause d'exclusion ne s'y opposant par ailleurs, la garantie de l'assureur est donc due »

1°) ALORS QUE l'article 2 « déclaration d'activités » des conditions particulières de la police souscrite par la société SIMCO, notamment pour le compte de la société PARIGEST, stipulait qu'étaient couvertes les activités suivantes : « a) activités principales : - propriétaires d'immeubles assumant la gestion, le gardiennage, l'entretien et comprenant notamment la surveillance, la collecte des loyers, l'entretien des parties communes, la remise du courrier ; - transaction sur immeuble et fonds de commerce, gestion immobilière (LOCARE uniquement) », ainsi que « b) (z) toutes activités annexes et connexes à celles énumérées ci-dessus et notamment toutes activités publicitaires, immobilières, foncières, sociales, médicales, éducatives, formatrices, sportives ou de loisir, le tout pris dans son acception la plus large et sans exception ni réserve » (conditions particulières, p. 6) ; que pour retenir que la garantie de la compagnie AXA FRANCE IARD était due au titre des condamnations prononcées à l'encontre de la société PARIGEST par l'arrêt de la Cour d'appel de PARIS du 19 novembre 2010, à raison d'un vice caché affectant les garde-corps de l'immeuble vendu par cette société à l'OPAC, la Cour d'appel a retenu, par motifs propres et adoptés, que c'était en sa qualité de propriétaire que la société PARIGEST avait été mise en cause par l'OPAC, et qu'étaient attachés à la qualité de propriétaire d'un bien les droits d'en user et d'en disposer ; que la Cour d'appel a ajouté que la police visait plus largement « toutes activités immobilières », que l'acquisition et la vente étaient des actes usuels de propriétaires immobiliers, de sorte que « l'activité de vente était nécessairement garantie dans le cadre de la responsabilité civile due par AXA » ; qu'en statuant de la sorte, quand la garantie de l'exposante n'était due à la société PARIGEST qu'en ce qu'elle assumait la gestion, le gardiennage, l'entretien de l'immeuble, ainsi qu'au titre des activités accessoires à celles-ci, non à raison de sa seule qualité de propriétaire immobilier, et de l'exercice des attributions résultant de ce droit, la Cour d'appel a dénaturé l'article 2 des conditions particulières de la police, violant ainsi l'article 1134 du code civil ;

2°) ALORS PAR SURCROÎT QU' aux termes de l'article 2 « déclaration d'activités » des conditions particulières de la police souscrite par la société SIMCO, notamment pour le compte de la société PARIGEST et de la société LOCARE, étaient couvertes les activités de « transaction sur immeuble et fonds de commerce, gestion immobilière (LOCARE uniquement) » ; qu'en jugeant que la police souscrite auprès de la compagnie AXA FRANCE IARD couvrait l'activité de « propriétaire »

de la société PARIGEST, et en particulier la responsabilité que cette dernière était susceptible d'encourir à l'occasion de la vente de l'immeuble à l'OPAC de PARIS, quand seule la société LOCARE bénéficiait de la garantie au titre de l'activité de vente d'immeubles, non la société PARIGEST, la Cour d'appel a derechef dénaturé l'article 2 des conditions particulières de la police, en violation de l'article 1134 du code civil ;

3°) ALORS QUE selon l'article 2 « déclaration d'activités » des conditions particulières de la police, étaient garanties les activités suivantes : « a) activités principales : - propriétaires d'immeubles assumant la gestion, le gardiennage, l'entretien et comprenant notamment la surveillance, la collecte des loyers, l'entretien des parties communes, la remise du courrier ; - transaction sur immeuble et fonds de commerce, gestion immobilière (LOCARE uniquement) », ainsi que « b) (z) toutes activités annexes et connexes à celles énumérées ci-dessus et notamment toutes activités publicitaires, immobilières, foncières, sociales, médicales, éducatives, formatrices, sportives ou de loisir, le tout pris dans son acception la plus large et sans exception ni réserve » (conditions particulières, p. 6) qu'en retenant que la police visait plus largement « toutes activités immobilières », que l'acquisition et la vente étaient des actes usuels de propriétaires immobiliers, pour en déduire que « l'activité de vente était nécessairement garantie dans le cadre de la responsabilité civile due par AXA », sans rechercher, ce que contestait l'exposante dans ses écritures (p. 24), si l'activité de vente d'immeuble était une activité annexe ou connexe aux activités de « gestion, (z) gardiennage, (z) entretien », seules couvertes à titre principal, la Cour d'appel a privé sa décision de base légale au regard de l'article 1134 du code civil ;

4°) ALORS QUE le contrat d'assurance, qui est par nature aléatoire, ne saurait couvrir un risque que l'assuré savait réalisé à la date de sa conclusion ; que si le contrat d'assurance est un contrat consensuel, il appartient à l'assuré qui prétend que l'accord de volonté des parties serait intervenu à une date antérieure à la signature de l'acte écrit d'en rapporter la preuve, celle-ci ne pouvant résulter de la seule clause donnant effet aux garanties à compter d'une date antérieure à sa conclusion ; que pour rejeter le moyen développé par la compagnie AXA FRANCE IARD, qui soutenait que la société PARIGEST savait que le sinistre litigieux, survenu le 5 septembre 2003, était déjà réalisé à la date de conclusion de l'avenant au contrat d'assurance du 6 octobre 2003, de sorte que son assurée ne pouvait bénéficier de la garantie offerte par cet acte, la Cour d'appel a retenu que l'assureur ne justifiait pas du défaut d'aléa invoqué, dans la mesure où la volonté commune des parties de faire produire effet à cet avenant au 1er janvier 2003 était le résultat d'une rencontre de volontés antérieure à la signature de l'acte et que l'écrit n'avait qu'une valeur probatoire, la compagnie AXA s'étant par ailleurs « nécessairement dotée » de tous les moyens d'analyse du risque et ne démontrait pas le vice de son consentement ; qu'en statuant de la sorte, la Cour d'appel, qui a statué par des motifs impropres à établir que la rencontre de volontés des parties pour conclure l'avenant du 6 octobre 2003 était intervenue à une date antérieure à la survenance du sinistre le 5 septembre 2003, ce qu'il incombait à l'assuré de prouver, la Cour d'appel a privé sa décision de base légale au regard des articles 1134 et 1315 du code civil, ensemble l'article 1964 du même code ;

5°) ALORS EN TOUT ETAT DE CAUSE QUE le contrat d'assurance, qui est par nature aléatoire, ne saurait couvrir un sinistre que l'assuré savait réalisé à la date de sa conclusion ; qu'en se bornant à affirmer, pour dire que l'argument selon lequel la société PARIGEST aurait connu le sinistre au jour de l'avenant du 6 octobre 2003 était inopérant, que la compagnie AXA FRANCE IARD ne justifiait pas du défaut d'aléa allégué dès lors que la volonté commune des parties de faire produire effet à cet avenant au 1er janvier 2003 était le résultat d'une rencontre de volontés antérieure à la signature de l'acte et que l'écrit n'avait qu'une valeur probatoire, la Cour d'appel, qui n'a constaté aucun élément permettant d'établir que la rencontre de volontés des parties serait effectivement intervenue avant la date de survenance du sinistre, a derechef privé sa décision de base légale au regard des articles 1134 et 1315 du code civil, ensemble l'article 1964 du même code.