

# 14 octobre 2021

## Cour de cassation

### Pourvoi n° 20-14.094

Deuxième chambre civile - Formation restreinte hors RNSM/NA

Publié au Bulletin

ECLI:FR:CCASS:2021:C200942

### Titres et sommaires

ASSURANCE (RÈGLES GÉNÉRALES) - Garantie - Exclusion - Qualification - Dommages ou responsabilités ayant pour origine un défaut d'entretien ou de réparation incombant à l'assuré et connu de lui

La clause d'un contrat d'assurance qui prévoit que n'entre ni dans l'objet ni dans la nature du contrat l'assurance des dommages ou responsabilités ayant pour origine un défaut d'entretien ou de réparation incombant à l'assuré et connu de lui, qui prive cet assuré du bénéfice de la garantie en considération de circonstances particulières de réalisation du risque, constitue une clause d'exclusion de garantie

ASSURANCE DOMMAGES - Garantie - Exclusion - Qualification - Dommages ou responsabilités ayant pour origine un défaut d'entretien ou de réparation incombant à l'assuré et connu de lui

### Texte de la décision

#### Entête

CIV. 2

CM

COUR DE CASSATION

---

Audience publique du 14 octobre 2021

Cassation partielle

M. PIREYRE, président

Arrêt n° 942 F-B

Pourvoi n° G 20-14.094

R É P U B L I Q U E F R A N Ç A I S E

---

AU NOM DU PEUPLE FRANÇAIS

---

ARRÊT DE LA COUR DE CASSATION, DEUXIÈME CHAMBRE CIVILE, DU 14 OCTOBRE 2021

Le syndicat des copropriétaires du [Adresse 2], dont le siège est [Adresse 2], représenté par son syndic la société CDSA, anciennement représenté par la société Cabinet Citya pecorari immobilier, société par action simplifiée, dont le siège est [Adresse 4] et le cabinet CDSA, société par action simplifiée, dont le siège [Adresse 1], a formé le pourvoi n° G 20-14.094 contre l'arrêt rendu le 27 novembre 2019 par la cour d'appel de Paris (pôle 4, chambre 2), dans le litige l'opposant :

1°/ à la société AXA France IARD, société anonyme, dont le siège est [Adresse 3],

2°/ à la société VEBA, société civile immobilière, dont le siège est [Adresse 2],

défenderesses à la cassation.

Le demandeur invoque, à l'appui de son pourvoi, le moyen unique de cassation annexé au présent arrêt.

Le dossier a été communiqué au procureur général.

Sur le rapport de M. Besson, conseiller, les observations de la SCP Nicolaÿ, de Lanouvelle et Hannotin, avocat du syndicat des copropriétaires du [Adresse 2], de la SCP Célice, Texidor, Périer, avocat de la société AXA France IARD, et l'avis de M. Grignon Dumoulin, avocat général, après débats en l'audience publique du 8 septembre 2021 tenue dans les conditions prévues à l'article 5 de l'ordonnance n° 2020-1400 du 18 novembre 2020 par M. Pireyre, président, M. Besson, conseiller rapporteur, Mme Leroy-Gissing, conseiller doyen, et M. Carrasco, greffier de chambre,

la deuxième chambre civile de la Cour de cassation, composée des président et conseillers précités, après en avoir délibéré conformément à la loi, a rendu le présent arrêt.

Désistement partiel

1. Il est donné acte au Syndicat des copropriétaires du [Adresse 2] (le syndicat des copropriétaires) du désistement de son pourvoi en ce qu'il est dirigé contre la société civile immobilière Veba (la SCI).

## Exposé du litige

### Faits et procédure

2. Selon l'arrêt attaqué (Paris, 27 novembre 2019), plusieurs locaux dépendant d'un immeuble en copropriété situé [Adresse 2], ont été le siège de dégâts des eaux répétés provenant de fuites des canalisations d'eaux de l'immeuble.

3. Après expertise, la SCI, propriétaire de lots affectés par ces dégâts des eaux, a assigné le syndicat des copropriétaires en exécution forcée de travaux et en réparation de ses préjudices, ainsi que la société Axa France IARD (l'assureur), assureur de la copropriété, qui a dénié sa garantie.

## Moyens

### Examen du moyen

Sur le moyen, pris en ses première, troisième, quatrième, cinquième et sixième branches, ci-après annexé

## Motivation

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 ces griefs qui ne sont manifestement pas de nature à entraîner la cassation.

## Moyens

Mais sur le moyen, pris en sa deuxième branche

### Enoncé du moyen

5. Le syndicat des copropriétaires fait grief à l'arrêt de le débouter de ses demandes contre l'assureur, alors « que la clause qui prive l'assuré du bénéfice de la garantie en considération de circonstances particulières de réalisation du risque constitue une clause d'exclusion de garantie, qui doit être formelle et limitée ; qu'au cas présent, la police d'assurance souscrite avait pour objet de garantir les dommages subis et les responsabilités encourues par la copropriété, au titre de ses biens immobiliers, et résultant des événements listés, parmi lesquels le dégât des eaux ; qu'une clause insérée sous le titre « exclusions communes à toutes les garanties » précisait que n'entrait ni dans l'objet ni dans la nature du contrat, l'assurance de dommages ou responsabilité ayant pour origine un défaut d'entretien ou de réparation incombant à l'assuré, caractérisé et connu de lui ; qu'en jugeant que cette clause était une clause de non assurance, car se rapportant à une condition d'ouverture de la garantie tenant au caractère accidentel des désordres, et non une clause d'exclusion de garantie, quand elle avait pour objet d'exclure de la garantie, des désordres, en considération des circonstances de réalisation du risque, la cour d'appel a violé l'article L. 113-1 du code des assurances, ensemble l'article 1134 du code civil, en sa version antérieure à l'ordonnance du 10 février 2016, applicable au litige. »

## Motivation

Réponse de la Cour

Vu l'article L.113-1, alinéa 1er, du code des assurances :

6. Selon ce texte, les pertes et les dommages occasionnés par des cas fortuits ou causés par la faute de l'assuré sont à la charge de l'assureur, sauf exclusion formelle et limitée contenue dans la police.

7. L'arrêt, qui constate que l'immeuble assuré était affecté de multiples fuites depuis longtemps, retient que les désordres apparus en 2001 résultant de ces fuites des canalisations d'eaux de l'immeuble ont pour origine un défaut d'entretien et de réparations imputable au syndicat des copropriétaires.

8. Pour débouter ce dernier de sa demande de garantie contre l'assureur, il déduit de la clause des conditions générales de la police qui prévoit que n'entre ni dans l'objet ni dans la nature du contrat l'assurance des dommages ou responsabilités ayant pour origine un défaut d'entretien ou de réparation, incombant à l'assuré et connu de lui, que l'absence d'aléa ne constitue pas une cause d'exclusion de garantie mais une cause de non-assurance, l'exigence du caractère accidentel des désordres correspondant en effet à une condition d'ouverture de la garantie et non à une exclusion de garantie.

9. En statuant ainsi, alors qu'une telle clause, qui prive l'assuré du bénéfice de la garantie en considération de circonstances particulières de réalisation du risque, constitue une clause d'exclusion de garantie, la cour d'appel a violé le texte susvisé.

## Dispositif

PAR CES MOTIFS, la Cour :

CASSE ET ANNULE, mais seulement en ce qu'il déboute le Syndicat des copropriétaires du [Adresse 2] de sa demande de garantie dirigée contre la société AXA France IARD, l'arrêt rendu le 27 novembre 2019, entre les parties, par la cour d'appel de Paris ;

Remet, 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 ;

Condamne la société Axa France IARD aux dépens ;

En application de l'article 700 du code de procédure civile, rejette la demande formée par société Axa France IARD et la condamne à payer au Syndicat des copropriétaires du [Adresse 2] la somme de 3 000 euros ;

Dit que sur les diligences du procureur général près la Cour de cassation, le présent arrêt sera transmis pour être transcrit en marge ou à la suite de l'arrêt partiellement cassé ;

Ainsi fait et jugé par la Cour de cassation, deuxième chambre civile, et prononcé par le président en son audience publique du quatorze octobre deux mille vingt et un.

## Moyens annexés

MOYEN ANNEXE au présent arrêt

Moyen produit par la SCP Nicolaÿ, de Lanouvelle et Hannotin, avocat aux Conseils, pour le Syndicat des copropriétaires du [Adresse 2]

Il est fait grief à l'arrêt infirmatif attaqué d'avoir débouté le syndicat des copropriétaires du [Adresse 2] de ses demandes contre la société Axa France ;

Aux motifs que « sur la garantie de l'assureur Axa France ; que le syndicat des copropriétaires et la SCI Veba recherchent la garantie de la société Axa France ; que le règlement de copropriété de l'immeuble a été établi le 27 juin 1988 ; que le syndicat des copropriétaires a souscrit une police d'assurance multi-risques immeuble auprès de la société Axa France le 17 novembre 2005 (pièce Axa n°1) ; qu'aux termes de l'article 1964 du code civil, le contrat d'assurance est un contrat aléatoire ce qui est rappelé dans les conditions générales de la police souscrite par le syndicat auprès d'Axa en page 21 : « aux termes de l'article 1964 du code civil : le contrat d'assurance garantit un risque aléatoire et par conséquent la survenance d'un des risques assurés dépend par nature d'un évènement incertain. Ainsi, n'entre ni dans l'objet ni dans la nature du contrat, l'assurance des dommages ou responsabilités ayant pour origine un défaut d'entretien ou de réparation, incombant à l'assuré ou connu de lui » ; que l'absence d'aléa ne constitue pas une cause d'exclusion de garantie mais une cause de non assurance ; que l'exigence que les désordres aient un caractère accidentel correspond en effet à une condition d'ouverture de la garantie et non à une exclusion de garantie ; qu'il a déjà été dit que les désordres ont essentiellement pour origine les canalisations d'évacuation et les chutes d'eaux usées et pluviales collectives entraînant un délabrement des planchers porteurs en solives bois, par ailleurs déjà vétustes et non entretenus ; que l'expert indique à cet égard, comme il a été vu, que « l'immeuble a fait l'objet de multiples fuites depuis longtemps. Cette situation est due aux circuits anarchiques des canalisations d'évacuation de EU (eaux usées), EV (eaux vannes), qui ont été modifiés au fil du temps. On constate que la chute collective n°1 n'a pas de pente au PH2 (engorgement de Calmon) et au PH0 ; que la chute collective n°2A n'a pas de pente au PH3 et au PH2 (engorgement Calmon) ; que la chute n°3 n'a pas de pente au PH0 ; que les eaux vannes de l'appartement [O] sont raccordés sur l'EP de façade en contradiction formelle avec le règlement sanitaire du département de Paris ; que l'évacuation des EU (eaux usées) de l'évier de l'appartement [F] n'a pas de pente » ; que concernant les désordres affectant les locaux de la société Veba, il doit être rappelé que l'expert a constaté : - « deux zones sont à distinguer, l'ancien studio qui comporte une reprise ponctuelle par deux fers et la zone commerciale sous l'appartement de Monsieur [V] qui comporte un renforcement plus général pour laquelle les fers ne sont pas calés et mal répartis » ; - s'agissant de la zone du studio, « les structures du plancher haut (PH) dans leur ensemble en solives bois dont l'état est très largement attaqué de pourrissement dont les causes sont dues à la vétusté, aggravée par les multiples fuites dont le rez-de-chaussée est le réceptacle » ; - en ce qui concerne la zone commerciale, « le plancher haut est également largement affaibli pour les mêmes causes à savoir la vétusté des bois, aggravée par les fuites répétées et anciennes sur les chutes collectives de l'immeuble » ; qu'il a été vu que l'expert a ensuite imputé l'origine des préjudices allégués par la SCI Veba, tenant à l'inutilisation du studio et du local commercial, encombrés par des étais provisoires dont il a été préconisé la mise en place par mesure de sécurité, « à la vétusté des solives qui sont une partie commune de l'immeuble » ; qu'il en résulte que, dans les deux locaux de la SCI Veba, la vétusté des solives et les infiltrations en provenance des parties communes sont anciennes, donc bien antérieures à la date de souscription du contrat d'assurance ; que les désordres proviennent donc d'un mauvais fonctionnement structurel ; qu'ils étaient par conséquent prévisibles et dépourvus de caractère aléatoire ; que les désordres litigieux ont pour origine un vice de construction de l'immeuble pour lequel le syndicat est responsable de plein droit en application de l'article 14 de la loi du 10 juillet 1965, comme il a été vu ; que le syndicat se retranche derrière son ignorance de ce vice lors de la souscription du contrat ; mais que cette ignorance est en elle-même fautive car il résulte du rapport d'expertise que le syndicat n'a pas procédé aux réparations nécessaires alors que les dégâts des eaux sont récurrents depuis plusieurs années, l'expert indiquant « l'immeuble a fait l'objet de multiples fuites depuis longtemps. Cette situation est due aux circuits anarchiques des canalisations d'évacuation des EU, EV, qui ont été modifiés au fil du temps » ; qu'il résulte d'ailleurs des pièces produites par la société Axa (pièce n°9 : arrêt de cette cour du 26 janvier 2016) que des infiltrations se sont produites dès les années 2000-2001, soit avant la prise d'effet

de la police souscrite auprès de la société Axa France, et que l'origine des désordres dont s'est plaint un occupant de l'immeuble est un défaut d'entretien et de réparations du syndicat des copropriétaires ; que compte tenu de cette absence d'aléa au moment de la souscription du contrat, la société Axa France ne doit pas sa garantie ; que le jugement doit donc être réformé en ce qu'il a dit que la société Axa France doit sa garantie au syndicat des copropriétaires à la hauteur d'un préjudice subi par la société Veba, copropriétaire, et évalué à 135.000 € comme ci-dessus, sans préjudice des limites de garanties éventuellement applicables par sinistre aux termes des conditions générales pour les préjudices immatériels subis par les tiers ; que le syndicat des copropriétaires du [Adresse 2] et la SCI Veba doivent être déboutés de leurs demandes contre la société Axa France (arrêt pages 9 à 11) ;

1°) Alors que le juge ne doit pas dénaturer l'écrit qui lui est soumis ; que les conditions générales de la police d'assurance multirisque immeuble souscrite par le syndicat des copropriétaires du [Adresse 2] auprès de la société Axa France précisaient, en page 21 et dans un paragraphe intitulé les exclusions communes à toutes les garanties : « ainsi, n'entre ni dans l'objet ni dans la nature du contrat, l'assurance des dommages ou responsabilités ayant pour origine un défaut d'entretien ou de réparation incombant à l'assuré, caractérisé et connu de lui » ; que l'arrêt reproduit le texte de cette clause de la façon suivante : « ainsi, n'entre ni dans l'objet ni dans la nature du contrat, l'assurance des dommages ou responsabilités ayant pour origine un défaut d'entretien ou de réparation, incombant à l'assuré ou connu de lui » ; qu'en statuant ainsi, la cour d'appel a dénaturé ladite clause, en violation du principe susvisé ;

2°) Alors que la clause qui prive l'assuré du bénéfice de la garantie en considération de circonstances particulières de réalisation du risque constitue une clause d'exclusion de garantie, qui doit être formelle et limitée ; qu'au cas présent, la police d'assurance souscrite avait pour objet de garantir les dommages subis et les responsabilités encourues par la copropriété, au titre de ses biens immobiliers, et résultant des événements listés, parmi lesquels le dégât des eaux ; qu'une clause insérée sous le titre « exclusions communes à toutes les garanties » précisait que n'entrait ni dans l'objet ni dans la nature du contrat, l'assurance de dommages ou responsabilité ayant pour origine un défaut d'entretien ou de réparation incombant à l'assuré, caractérisé et connu de lui ; qu'en jugeant que cette clause était une clause de non assurance, car se rapportant à une condition d'ouverture de la garantie tenant au caractère accidentel des désordres, et non une clause d'exclusion de garantie, quand elle avait pour objet d'exclure de la garantie, des désordres, en considération des circonstances de réalisation du risque, la cour d'appel a violé l'article L.113-1 du code des assurances, ensemble l'article 1134 du code civil, en sa version antérieure à l'ordonnance du 10 février 2016, applicable au litige ;

3°) Alors que le défaut d'aléa n'est caractérisé, au moment de la formation du contrat d'assurance, que par la réalisation du risque assuré, et non par la prévisibilité de sa survenance ; qu'au cas présent, pour conclure à l'absence d'aléa au moment de la souscription du contrat d'assurance, l'arrêt retient que les désordres proviennent d'un mauvais fonctionnement structurel et qu'ils étaient par conséquent prévisibles et dépourvus de caractère aléatoire ; qu'en statuant ainsi, cependant que la prévisibilité du dommage ne caractérise pas l'absence d'aléa, la cour d'appel a violé l'article 1964 du code civil, en sa version applicable aux faits de l'espèce ;

4°) Alors que le défaut d'aléa suppose la connaissance par l'assuré de la réalisation du risque à la date de souscription du contrat d'assurance ; qu'en retenant l'absence d'aléa au moment de la souscription du contrat, pour cela que la vétusté des solives et les infiltrations en provenance des parties communes étaient bien antérieures à la date de souscription du contrat d'assurance, que l'expert avait relevé que l'immeuble avait fait l'objet de multiples fuites depuis longtemps et que des infiltrations s'étaient produites dès les années 2002-2001, dont un arrêt de 2016 avait jugé qu'elles étaient dues à un défaut d'entretien et de réparations par le syndicat des copropriétaires, la cour d'appel, qui n'a pas caractérisé la connaissance, par le syndicat des copropriétaires, à la date de souscription du contrat d'assurance, du défaut de conception des canalisations, à l'origine de dégâts des eaux récurrents, n'a pas légalement justifié sa décision au regard de l'article 1964 du code civil, en sa version applicable aux faits de l'espèce ;

5°) Alors que les pertes et les dommages occasionnés par des cas fortuits ou causés par la faute de l'assuré sont à la charge de l'assureur, sauf exclusion formelle et limitée contenue dans la limite ; toutefois, l'assureur ne répond pas des pertes et dommages provenant d'une faute intentionnelle ou dolosive de l'assuré ; qu'en écartant toute garantie de la société Axa France, pour cela que le syndicat des copropriétaires était fautif de n'avoir pas procédé aux réparations nécessaires alors que les dégâts des eaux étaient récurrents depuis plusieurs années et qu'un arrêt rendu en 2016 avait jugé que les infiltrations qui s'étaient produites dans un appartement de la copropriété en 2001 étaient imputables à un

défaut d'entretien et de réparations du syndicat des copropriétaires, tout en considérant que la clause indiquant que les dommages causés par un défaut d'entretien ou de réparation incombant à l'assuré, caractérisé et connu de lui, ne constituait pas une clause exclusive de garantie, et sans caractériser de faute intentionnelle ou dolosive du syndicat des copropriétaires, la cour d'appel a violé l'article L.113-1 du code des assurances ;

6°) Alors que les conventions légalement formées tiennent lieu de loi à ceux qui les ont faites ; que la police d'assurance rappelait que selon l'article 1964 du code civil, le contrat d'assurance garantissait un risque aléatoire et que par conséquent la survenance d'un des risques assurés dépendait par nature d'un évènement incertain ; qu'il précisait qu'ainsi, n'entrait ni dans l'objet ni dans la nature du contrat, l'assurance de dommages ou responsabilité ayant pour origine un défaut d'entretien ou de réparation incombant à l'assuré, caractérisé et connu de lui ; qu'en jugeant que société Axa ne devait pas sa garantie, en l'absence d'aléa au moment de la souscription du contrat, pour cela que les désordres avaient pour origine un vice de construction que le syndicat était fautif d'avoir ignoré lors de la souscription du contrat, dans la mesure où il n'avait pas procédé aux réparations nécessaires alors que les dégâts des eaux étaient récurrents et qu'un arrêt de 2016 avait jugé que des infiltrations intervenues dans un appartement en 2001 trouvaient leur cause dans un défaut d'entretien et de réparation du syndicat des copropriétaires, sans relever que le défaut d'entretien et de réparation reproché au syndicat était connu de lui et caractérisé, la cour d'appel n'a pas légalement justifié sa décision au regard de l'article 1134, devenu 1103, du code civil ;

## **Décision attaquée**

Cour d'appel de paris g2  
27 novembre 2019 (n°16/02996)

## **Textes appliqués**

Article L.113-1, alinéa 1er, du code des assurances.

## **Les dates clés**

- Cour de cassation Deuxième chambre civile 14-10-2021
- Cour d'appel de Paris G2 27-11-2019