



Assurance d'un immeuble soumis au régime de la copropriété - Clause d'exclusion de garantie

publié le 18/11/2012, vu 2527 fois, Auteur : [Maître Matthieu PUYBOURDIN](#)

La 3ème chambre civile de la Cour de cassation a considéré dans un arrêt du 26 septembre 2012 qu'une clause excluant la garantie de l'assureur de la copropriété en cas de défaut d'entretien ou de réparation caractérisée et connue de l'assuré, ne se référant pas à des critères précis et à des hypothèses limitativement énumérées, n'est pas formelle et limitée. Elle ne peut ainsi être appliquée du fait de son imprécision.

La 3ème chambre civile de la Cour de cassation a jugé dans une décision de Justice du 26 septembre 2012 qu'une clause excluant la garantie de l'assureur de la copropriété en cas de défaut d'entretien ou de réparation caractérisée et connue de l'assuré, ne se basant pas sur des critères précis et sur des hypothèses limitativement énumérées, n'est pas formelle et limitée.

Il en résulte que cette clause ne peut recevoir application en raison de son **imprécision**.

En l'espèce, un copropriétaire avait réalisé différents travaux de rénovation dans ses lots de copropriété.

Lors de l'accomplissement de ces travaux, une **rupture du plancher** situé au 3ème étage de l'immeuble entraîna **l'effondrement des étages des niveaux inférieurs et la destruction du local commercial du rez-de-chaussée**.

Sur la base de ces éléments, le locataire commercial assigna son bailleur copropriétaire, le syndicat et son assureur, ainsi que les entreprises ayant réalisé les travaux et leur assureur respectif, en vue d'obtenir la réparation de son préjudice.

Les juges du fond ont **mis hors de cause la responsabilité de l'assureur de la copropriété aux motifs que le contrat multirisque immeubles souscrit par le syndicat** des copropriétaires comportait une **clause d'exclusion** rédigée de la manière suivante:

"Aux termes de l'article 1964 du Code civil, le contrat d'assurances garantit un risque aléatoire et par conséquent, la survenance d'un des risques assurés dépend par nature d'un événement 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, caractérisé et connu de lui".

La Cour d'appel a pu constater que le syndicat avait parfaitement connaissance d'un audit

technique révélant des désordres préoccupants qui auraient dû le conduire à engager les **mesures conservatoires** nécessaires.

En s'abstenant de mettre en oeuvre ces mesures conservatoires, un sinistre avait surgi de telle sorte que le syndicat ne pouvait être garanti par le contrat d'assurances.

La Cour de cassation censure l'analyse des juges d'appel au visa de **l'article L.113-1 du Code des assurances** aux termes duquel:

"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".

La Haute Cour a précisé, par ailleurs, que la clause excluant la garantie de l'assureur de la copropriété en cas de défaut d'entretien ou de réparation caractérisée et connue de l'assuré, ne se basant pas sur des critères précis et sur des hypothèses limitativement énumérées, n'est pas formelle et limitée.

Il s'ensuit que cette clause ne peut recevoir application en raison de son imprécision.

Cass. 3ème civ. 26 septembre 2012; 11-19117