

**Cour de cassation**

**Chambre civile 3**

**Audience publique du 26 septembre 2012**

**N° de pourvoi: 11-19.117**

Publié au bulletin

**Cassation partielle**

**M. Terrier (président), président**

Me Blondel, SCP Bouulloche, SCP Gadiou et Chevallier, SCP Gaschignard, SCP Waquet, Farge et Hazan, avocat(s)

**REPUBLIQUE FRANCAISE**

**AU NOM DU PEUPLE FRANCAIS**

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

Donne acte au syndicat des copropriétaires de l'immeuble 14 rue Scribe à Nantes (syndicat) du désistement de son pourvoi en ce qu'il est dirigé contre la société MGE, les époux X..., la société Mentor ingenierie, la SMABTP, la société Novabat, la MAF, la société Alvaro et Diogo, les consorts Y..., la société civile professionnelle Mauras-Jouin, ès qualités de mandataire liquidateur à la liquidation judiciaire de la société Laurent Volclair et la société MAAF ;

Sur le premier moyen :

Vu l'article L. 113-1 du code des assurances ;

Attendu 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 police ;

Attendu, selon l'arrêt attaqué (Rennes, 24 mars 2011), que Mme Z..., aux droits de laquelle se trouvent les consorts Y..., était propriétaire d'un immeuble dont le rez-de-chaussée était exploité comme débit de boissons et les étages comme hôtel ; que, par acte du 30 juin 2001, Mme Z... a donné à bail commercial les locaux à usage de débit de boissons à la société MGE, les locaux étant exploités par les époux X... ; que, par acte

du 30 avril 2004, Mme Z... a vendu à la société Laurent Volclair les 1er, 2e, 3e et 4e étages de l'immeuble en conservant la propriété du rez-de-chaussée ; que l'immeuble a été placé sous le régime de la copropriété ; qu'un état parasitaire de l'immeuble a été réalisé par la société Mentor ingénierie, assurée auprès de la société SMABTP et qu'un état apparent des structures a été confié à la société Novabat, assurée auprès de la MAF ; que la société Laurent Volclair a entrepris de faire réaliser des travaux de rénovation ; qu'une mission de maîtrise d'oeuvre incluant la conception et la rédaction des CCTP a été confiée à la société Novabat, le maître de l'ouvrage se réservant la maîtrise d'oeuvre d'exécution ; que les travaux de maçonnerie et gros oeuvre ont été confiés à la société Alvaro et Diogo, assurée auprès de la société MAAF ; qu'une rupture du plancher du 3e étage a entraîné l'effondrement des étages situés en-dessous et la destruction du commerce ; que la société MGE et les époux X... ont assigné leur bailleur, le syndicat et son assureur, la société Laurent Volclair, la société Novabat, la société Alvaro et Diogo et la société MAAF en indemnisation de leurs préjudices; que le syndicat a formé des appels en garantie ;

Attendu que pour mettre hors de cause la société AXA France l'arrêt retient que le syndicat a souscrit auprès de cette société un contrat multirisque immeubles garantissant sa responsabilité en qualité de propriétaire, que dans les conditions générales figurait une exclusion selon laquelle "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", qu'en l'espèce, il a été rappelé que le syndicat avait connaissance de l'audit technique décrivant des désordres inquiétants qui auraient dû le conduire à s'inquiéter des mesures conservatoires devant immédiatement être mises en oeuvre, que l'entretien d'un immeuble comprend les mesures conservatoires nécessaires à sa pérennité, que le sinistre trouve par ailleurs son origine dans l'absence de mise en oeuvre de ces mesures et que, dès lors, il n'est pas garanti par le contrat d'assurances ;

Qu'en statuant ainsi, alors que la clause excluant la garantie de l'assureur de la copropriété en cas de défaut d'entretien ou de réparation caractérisé et connu de l'assuré ne se référant pas à des critères précis et à des hypothèses limitativement énumérées n'était pas formelle et limitée et ne pouvait ainsi recevoir application en raison de son imprécision, la cour d'appel a violé le texte susvisé ;

Et attendu qu'il n'y a pas lieu de statuer sur le second moyen qui ne serait pas de nature à permettre l'admission du pourvoi ;

PAR CES MOTIFS :

CASSE ET ANNULE, mais seulement en ce qu'il a mis hors de cause la société AXA France, l'arrêt rendu le 24 mars 2011, entre les parties, par la cour d'appel de Rennes ; remet, en conséquence, sur ce point, la cause et les parties dans l'état où elles se trouvaient avant ledit arrêt et, pour être fait droit, les renvoie devant la cour d'appel d'Angers ;

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 au syndicat des copropriétaires de l'Immeuble 14 rue Scribe à Nantes la somme de 2 500 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, troisième chambre civile, et prononcé par le président en son audience publique du vingt-six septembre deux mille douze.

MOYENS ANNEXES au présent arrêt

Moyens produits par la SCP Gaschignard, avocat aux Conseils, pour le syndicat des copropriétaires immeuble 14 rue Scribe à Nantes.

PREMIER MOYEN DE CASSATION :

Il est fait grief à l'arrêt attaqué d'avoir, infirmant le jugement sur ce point, mis « hors de cause » la société AXA France IARD et débouté le syndicat des copropriétaires du 14 rue Scribe à Nantes de ses conclusions tendant à ce que la celle-ci soit condamnée à le garantir de toutes condamnations prononcées contre lui,

AUX MOTIFS QUE par conclusions du 17 juin 2009, le syndicat des copropriétaires du 14 rue Scribe a demandé à la cour (...) ; que le syndicat des copropriétaires disposait lors de sa création d'un audit technique révélant des éléments inquiétants qui auraient dû le conduire à solliciter un professionnel afin de déterminer dans quelle mesure des travaux conservatoires ne devaient pas être immédiatement mis en oeuvre ; que cette faute est toutefois amoindrie par le fait que le syndicat savait que des travaux de rénovation importants, entrepris par l'un des copropriétaires, allaient rapidement commencer et pouvait supposer qu'en cas de détection d'un désordre nécessitant une mesure conservatoire urgente, il en aurait été immédiatement avisé ; que la responsabilité des architectes et entrepreneurs est engagée car si, compte tenu de la vétusté de l'immeuble, le sinistre aurait pu se produire à tout moment, l'expert a immédiatement ajouté que le sinistre ne se serait pas produit si chacun des professionnels étant intervenus pour examiner l'immeuble puis déterminer et exécuter les travaux devant y être réalisés, avait respecté ses obligations ; que dans les conditions générales du contrat d'assurance figurait l'exclusion 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 » ; qu'en l'espèce, il a été rappelé que le syndicat des copropriétaires avait connaissance de l'audit technique décrivant des désordres inquiétants qui auraient dû le conduire à s'inquiéter des mesures conservatoires devant immédiatement être mises en oeuvre ; que l'entretien d'un immeuble comprend les mesures conservatoires nécessaires à sa pérennité ; que le sinistre trouve par ailleurs son origine dans l'absence de mise en oeuvre de ces mesures ; que dès lors, il n'est pas garanti par le contrat d'assurances et la compagnie AXA France IARD doit être mise hors de cause ;

1° ALORS QUE s'il n'expose pas succinctement les prétentions des parties ainsi que leurs moyens, le juge qui ne peut statuer que sur les dernières conclusions déposées, doit viser celles-ci avec l'indication de leur date ; qu'en statuant comme ci-dessus au visa des conclusions déposées par le syndicat des copropriétaires le 17 juin 2009, quand celui-ci avait régulièrement déposé de nouvelles conclusions le 21 janvier 2011, la cour d'appel a violé les articles 455, alinéa 1er, et 954, alinéa 2, du code de procédure civile

2° ALORS QU'une clause d'exclusion n'est valable qu'à la conclusion d'être formelle et limitée ; qu'en infirmant le jugement de première instance, et en conférant une efficacité à la clause dont se prévalait la compagnie AXA quand celle-ci était de nature retirer au contrat d'assurance l'essentiel de son objet, la cour d'appel a violé l'article L. 113-1 du code des assurances ;

3° ALORS QUE le contrat d'assurance n'est pas dépourvu d'aléa si le risque assuré peut être évité, de sorte qu'il n'est pas certain qu'il se réalisera ; qu'en décidant que le contrat d'assurance était dépourvu d'aléa, motif pris que le syndicat des copropriétaires n'avait pas mis en oeuvre les dispositions qui auraient pu éviter la réalisation du risque, tout en constatant que « le sinistre ne se serait pas produit si chacun des professionnels étant intervenus pour examiner l'immeuble puis déterminer et exécuter les travaux devant y être réalisés, avait respecté ses obligations », ce dont résultait qu'il n'était pas certain que l'immeuble se serait effondré, la cour d'appel a violé les articles 1134 et 1964 du Code civil ;

4° ALORS Qu'en s'abstenant de répondre aux conclusions par lesquelles le syndicat des copropriétaires soutenait que la compagnie AXA ne pouvait, sans faute de sa part, invoquer la clause dont elle se prévalait dès lors qu'elle connaissait nécessairement ou aurait dû connaître l'état de l'immeuble assuré, la cour d'appel a violé l'article 455 du Code de procédure civile.

## SECOND MOYEN DE CASSATION :

Il est fait grief à l'arrêt attaqué d'avoir infirmé le jugement, en toutes ses dispositions, y compris des chefs déclarant le syndicat des copropriétaires recevable à exercer une action en responsabilité contre les locataires d'ouvrage et leurs assureurs et ordonnant un complément d'expertise afin de déterminer l'étendue de son préjudice sans donner aucun motif à ces deux égards,

ALORS QUE tout jugement doit être motivé ; qu'en infirmant le jugement des deux chefs précités, sans asseoir sa décision sur aucun motif susceptible de justifier sa décision sur ces points, la cour d'appel a violé l'article 455 du code de procédure civile. **Publication :**

**Décision attaquée :** Cour d'appel de Rennes du 24 mars 2011