

**Cour de cassation**

**Chambre civile 3**

**Audience publique du 15 septembre 2016**

**N° de pourvoi: 12-26.985**

ECLI:FR:CCASS:2016:C300932

Publié au bulletin

**Rejet**

**M. Chauvin (président), président**

SCP Boulloche, SCP Gadiou et Chevallier, SCP Odent et Poulet, SCP Richard, avocat(s)

**REPUBLIQUE FRANCAISE**

**AU NOM DU PEUPLE FRANCAIS**

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

Donne acte à la société civile de construction vente Les Terrasses fleuries (la SCCV) du désistement de son pourvoi en ce qu'il est dirigé contre le syndicat des copropriétaires de la résidence « Les Terrasses fleuries », la société Ingénierie spécialisée en équipements techniques (la société INSET), M. X..., la Société mutuelle des architectes français (la MAF), la société Omnium fluides développement indien (la société Omnium fluides), la société Coordination pilotage service (CPS), la société Assurances générales de France IART, la société Grands travaux de l'océan indien (la GTOI) et la société Axa corporate ;

Sur le moyen unique :

Attendu, selon l'arrêt attaqué (Saint-Denis, 20 juillet 2012), que la SCCV, assurée en dommage ouvrage et responsabilité décennale auprès de la SMABTP, a, sous la maîtrise d'oeuvre de M. X..., architecte assuré auprès de la MAF, fait édifier un immeuble qu'elle a vendu par lots en l'état futur d'achèvement ; que sont notamment intervenus à la construction la GTOI, assurée auprès de la société Axa corporate, la société Omnium fluides et, en qualité de maître d'oeuvre d'exécution, la société CPS ; que la réception est intervenue pour la tranche I en mars 2002 et pour la tranche II en novembre 2002 ; qu'en février 2003 le syndicat des copropriétaires de la résidence Les Terrasses fleuries a signalé à la SCCV la survenance d'inondation dans le deuxième sous-sol de la résidence et la panne consécutive des ascenseurs ; que la société INSET est alors intervenue à la

demande de la SCCV en vue de préconiser une solution aux inondations, les travaux étant confiés à la société Omnium fluides ; que, ces travaux étant inefficaces et le système de pompes de relevage devant être changé, le syndicat des copropriétaires a déclaré le sinistre à la SMABTP, laquelle a refusé sa garantie ; que le syndicat des copropriétaires a, après expertise, assigné la SCCV et la SMABTP, en sa qualité d'assureur en responsabilité décennale, en paiement in solidum de diverses sommes au titre du coût des travaux de reprise, de celui des travaux déjà réalisés et de son préjudice de jouissance ; que des appels en garantie ont été formés ;

Attendu que la SCCV fait grief à l'arrêt de la condamner à relever indemne la SMABTP des condamnations prononcées contre elle au bénéfice du syndicat des copropriétaires, alors, selon le moyen :

1°/ que les conventions ont force obligatoire tant entre les parties qu'à l'égard du juge, si bien qu'en condamnant la SCCV Les Terrasses fleuries à relever indemne la SMABTP des condamnations prononcées à son encontre et au profit du syndicat des copropriétaires de la résidence Les Terrasses fleuries, en application de l'article 7 bis des polices d'assurances liant les parties, aux termes duquel la SCCV Les Terrasses fleuries s'était portée garante vis-à-vis de l'assureur de toute réclamation pouvant émaner des acquéreurs de l'ouvrage du fait des conséquences dommageables qui pourraient résulter de l'infiltration d'eau dans les locaux, liée au caractère inondable du sous-sol, après avoir pourtant constaté que les dommages en cause trouvaient leur origine dans la seule insuffisance des installations de pompage mises en place pour y pallier, la cour d'appel, qui n'a pas tiré les conséquences légales de ses constatations, a violé l'article 1134 du code civil ;

2°/ que doit être réputée non écrite comme faisant échec aux règles d'ordre public régissant l'assurance obligatoire en matière de construction, la clause d'une police d'assurance ayant pour conséquence d'exclure de la garantie les dommages résultant d'une circonstance non prévue par les clauses types figurant aux annexes de l'article A 243-1 du code des assurances, de sorte qu'en décidant, pour condamner la SCCV Les Terrasses fleuries à relever indemne la SMABTP des condamnations prononcées à son encontre et au profit du syndicat des copropriétaires de la résidence Les Terrasses fleuries, de faire application de l'article 7 bis des polices d'assurances souscrites par la SCCV Les Terrasses fleuries auprès de la SMABTP, quand il avait pour effet d'exclure de la garantie les dommages résultant de l'insuffisance du dispositif mis en place pour prévenir les conséquences dommageables d'inondations, circonstance non prévue par les clauses types figurant aux annexes de l'article A 243-1 du code des assurances, la cour d'appel a violé les articles L. 243-8 et A 243-1 du code des assurances ;

Mais attendu qu'ayant constaté que la police stipulait que le maître de l'ouvrage reconnaissait que le niveau du sous-sol inondable ne comportait pas, pour sa partie enterrée, de dispositifs aptes à s'opposer à toute remontée d'eau ou toute infiltration d'eau, renonçait à tout recours contre l'assureur pour toute conséquence dommageable qui pourrait résulter de l'infiltration d'eau dans ces locaux et s'engageait, en cas de vente de l'ouvrage assuré, à répercuter ces dispositions dans l'acte de vente et se portait garant vis-à-vis de l'assureur de toute réclamation pouvant émaner de ce fait de l'acquéreur, la cour d'appel en a déduit, à bon droit, qu'en application de cette stipulation claire du

contrat, la SCCV devait garantir et relever indemne la SMABTP des condamnations prononcées contre elle au bénéfice du syndicat des copropriétaires ;

D'où il suit que le moyen n'est pas fondé ;

PAR CES MOTIFS :

REJETTE le pourvoi ;

Condamne la société civile immobilière de construction vente Les Terrasses fleuries aux dépens ;

Vu l'article 700 du code de procédure civile, rejette la demande de la société civile immobilière de construction vente Les Terrasses fleuries et la condamne à payer à la Société mutuelle d'assurance du bâtiment et travaux publics la somme de 2 500 euros ;

Ainsi fait et jugé par la Cour de cassation, troisième chambre civile, prononcé par le président en son audience publique du quinze septembre deux mille seize et signé par lui et Mme Berdeaux, greffier de chambre, qui a assisté au prononcé de l'arrêt.

MOYEN ANNEXE au présent arrêt

Moyen produit par la SCP Garreau, Bauer-Violas et Feschotte-Desbois, avocat aux Conseils, pour la société civile immobilière de construction vente Les Terrasses fleuries.

Le moyen reproche à l'arrêt attaqué d'avoir condamné la SCCV Les Terrasses fleuries à relever indemne la SMABTP des condamnations prononcées contre elle au bénéfice du syndicat des copropriétaires de la résidence Les Terrasses fleuries et d'avoir en conséquence débouté la SCCV Les Terrasses fleuries de sa demande tendant à être entièrement relevée et garantie par la SMABTP de toutes condamnations prononcées à son encontre,

AUX MOTIFS QUE

"sur le recours de la SMABTP à l'encontre de son assurée la SCCV Les Terrasses Fleuries, la SMABTP demande à être garantie des condamnations prononcées contre elle par son assurée la SCCV Les Terrasses Fleuries ; qu'elle fait valoir qu'en effet celle-ci a expressément pris l'engagement lors de l'établissement de la couverture assurance afférente à ce chantier de renoncer à tout recours contre elle pour toute conséquence dommageable qui pourrait résulter de l'infiltration d'eau dans les locaux construits ;

qu'il est en effet expressément précisé dans le document contractuel liant les parties :

« Le maître de l'ouvrage souscripteur et propriétaire de l'opération de construction reconnaît que le niveau du sous-sol inondable ne comporte pas, pour sa partie enterrée, de dispositifs aptes à s'opposer à toute remontée d'eau ou toute infiltration d'eau. Cette situation étant parfaitement connue, le maître de l'ouvrage en accepte les inconvénients par avance et l'utilisation normale des locaux devra par conséquent en tenir compte. Le maître de l'ouvrage renonce à tout recours contre l'assureur pour toute conséquence dommageable qui pourrait résulter de l'infiltration d'eau dans ces locaux. Il s'engage en cas de vente de l'ouvrage assuré à répercuter ces dispositions dans l'acte de vente et se porte garant vis-à-vis de l'assureur de toute réclamation pouvant émaner de ce fait de l'acquéreur » ;

qu'en application de cette stipulation claire du contrat liant les parties la SCCV devra garantir et relever indemne la SMABTP des condamnations prononcées contre elle au bénéfice du syndicat des copropriétaires" ; (arrêt p.10 et 11)

ALORS QUE les conventions ont force obligatoire tant entre les parties qu'à l'égard du juge, si bien qu'en condamnant la SCCV Les Terrasses fleuries à relever indemne la SMABTP des condamnations prononcées à son encontre et au profit du syndicat des copropriétaires de la résidence Les Terrasses fleuries, en application de l'article 7 bis des polices d'assurances liant les parties, aux termes duquel la SCCV Les Terrasses fleuries s'était portée garante vis-à-vis de l'assureur de toute réclamation pouvant émaner des acquéreurs de l'ouvrage du fait des conséquences dommageables qui pourraient résulter de l'infiltration d'eau dans les locaux, liée au caractère inondable du sous-sol, après avoir pourtant constaté que les dommages en cause trouvaient leur origine dans la seule insuffisance des installations de pompage mises en place pour y pallier, la cour d'appel, qui n'a pas tiré les conséquences légales de ses constatations, a violé l'article 1134 du Code civil ;

ALORS, SUBSIDIAIREMENT, QUE doit être réputée non écrite comme faisant échec aux règles d'ordre public régissant l'assurance obligatoire en matière de construction, la clause d'une police d'assurance ayant pour conséquence d'exclure de la garantie les dommages résultant d'une circonstance non prévue par les clauses types figurant aux annexes de l'article A 243-1 du code des assurances, de sorte qu'en décidant, pour condamner la SCCV Les Terrasses fleuries à relever indemne la SMABTP des condamnations prononcées à son encontre et au profit du syndicat des copropriétaires de la résidence Les Terrasses fleuries, de faire application de l'article 7 bis des polices d'assurances souscrites par la SCCV Les Terrasses fleuries auprès de la SMABTP, quand il avait pour effet d'exclure de la garantie les dommages résultant de l'insuffisance du dispositif mis en place pour prévenir les conséquences dommageables d'inondations, circonstance non prévue par les clauses types figurant aux annexes de l'article A 243-1 du code des assurances, la cour d'appel a violé les articles L 243-8 et A 243-1 du code des assurances. **Publication :**

**Décision attaquée :** Cour d'appel de Saint-Denis de la Réunion , du 20 juillet 2012