

## Références

**Cour de cassation  
chambre civile 3  
Audience publique du jeudi 15 septembre 2016  
N° de pourvoi: 15-21630**  
Publié au bulletin

**Cassation partielle**

**M. Chauvin (président), président**

SCP Boutet-Hourdeaux, SCP Gatineau et Fattaccini, SCP Nicolaý, de Lanouvelle et Hannotin, avocat(s)

## Texte intégral

REPUBLIQUE FRANCAISE

AU NOM DU PEUPLE FRANCAIS

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

Attendu, selon l'arrêt attaqué (Paris, 15 mai 2015), que la société Bafip bail a donné en crédit-bail des locaux à usage industriel à la société Teampack ; qu'en 1993, la société Cicobail est venue aux droits et obligations de la société Bafip bail à la suite d'une opération de fusion-absorption ; qu'en 1999/2000, d'importantes dégradations du revêtement de sol en carrelage sont apparues, qui ont donné lieu à une déclaration de sinistre auprès de la société AXA, assureur dommages ouvrage, laquelle a, après expertise amiable, donné une réponse favorable à la mise en oeuvre de la garantie en proposant un règlement définitif du sinistre à hauteur de la somme de 91 390,14 euros ; que, le 28 décembre 2000, la société Teampack est devenue propriétaire de l'immeuble à la suite de la levée de l'option d'achat et que, le même jour, l'immeuble a été revendu à la société Eurosic et à la société San Paolo murs, un nouveau contrat de crédit-bail étant conclu entre ces sociétés et la société Teampack aux termes duquel le preneur se voyait conférer la faculté de décider s'il y avait lieu ou non d'accepter les indemnités proposées par la compagnie d'assurances ; que, le 18 juin 2004, la société AXA a notifié son refus de règlement du sinistre ; qu'en 2006, la société Gyma industrie a procédé à la dissolution anticipée sans liquidation de la société Teampack, dont elle était devenue l'associée unique ; que la société Gyma industrie et la société Cicobail ont assigné la société AXA et la société EGPA, courtier d'assurances, aux droits de laquelle se trouve la société Carene, en indemnisation des préjudices subis du fait des dommages ayant donné lieu à la déclaration de sinistre auprès de l'assureur dommages ouvrage ;

Sur le moyen unique, en ce qu'il fait grief à l'arrêt de rejeter les demandes formées contre la société EGPA, devenue société Carene, ci-après annexé :

Attendu que les sociétés Gyma industrie et Cicobail font grief à l'arrêt de rejeter leurs demandes subsidiaires formées à l'encontre de la société Carene ;

Mais attendu qu'aucun des griefs n'étant dirigé contre l'arrêt en ce qu'il rejette les demandes formées contre la société Carene, le moyen est sans portée ;

Mais sur le moyen unique, en ce qu'il fait grief à l'arrêt de rejeter les demandes formées contre la société AXA :

Vu les articles L 242-1 et L 121-10 du code des assurances, ensemble l'article 1792 du code civil ;

Attendu que, pour rejeter les demandes formées contre la société AXA, l'arrêt retient que c'est à juste titre que celle-ci soulève l'absence de droit des sociétés Cicobail et Gyma industrie à se prévaloir d'une créance d'indemnité pour un sinistre déclaré en février 2000 ;

Qu'en statuant ainsi, alors que, sauf clause contraire, l'acquéreur de l'immeuble a seul qualité à agir en paiement des indemnités d'assurance contre l'assureur garantissant les dommages à l'ouvrage, même si la déclaration de sinistre a été effectuée avant la vente, la cour d'appel a violé les textes susvisés ;

PAR CES MOTIFS :

CASSE ET ANNULE, mais seulement en ce qu'il rejette les demandes formées par les sociétés Gyma industrie et Cicobail à l'encontre de la société AXA, l'arrêt rendu le 15 mai 2015, entre les parties, par la cour d'appel de Paris ; 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 de Paris, autrement composée ;

Condamne la société AXA France IARD aux dépens ;

Vu l'article 700 du code de procédure civile, rejette la demande de la société AXA France IARD et de la société Carene assurances et condamne la société AXA France IARD à payer aux sociétés Gyma industrie et Cicobail la somme globale de 3 000 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 ;

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 quinze septembre deux mille seize.

MOYEN ANNEXE au présent arrêt

Moyen produit par la SCP Gatineau et Fattaccini, avocat aux Conseils, pour la société Gyma et la société Cicobail

Il est fait grief à l'arrêt confirmatif attaqué D'AVOIR débouté les sociétés Cicobail et Gyma Industrie de leurs demandes tendant à voir condamner la société AXA France Iard à régler à la société Cicobail la somme provisionnelle de 91.390,14 € au titre de la police dommages-ouvrage et D'AVOIR, en conséquence, débouté les sociétés Cicobail et Gyma Industrie de leur demande subsidiaire tendant à voir condamner la société EGPA, aux droits de laquelle vient la société Carene Assurances, à verser à la société Cicobail la somme provisionnelle de 91.390,14 € à titre de dommages et intérêts,

AUX MOTIFS QU'au cours de l'année 1992, la SOCIETE TEAMPACK, ayant une activité industrielle de fabrication, conditionnement et stockage de produits alimentaires a formé le projet d'édifier une unité de production, d'une superficie de 3500 m<sup>2</sup> environ, à SORGUES (Vaucluse); que pour la mise en oeuvre de ce projet, elle s'est rapprochée de la SOCIETE GSE, propriétaire du terrain, et de la SOCIETE BAFIP BAIL, établissement financier ; que les opérations de construction ont débuté le 1er septembre 1992 et une police dommages ouvrage a été souscrite auprès de l'UAP (devenue ultérieurement AXA) par la SOCIETE GSE; que le 17 décembre 1992, la SOCIETE BAFIP BAIL a fait l'acquisition auprès de la SOCIETE GSE de l'immeuble en état futur d'achèvement. Le même jour un contrat de crédit bail, portant sur le même bien, a été conclu entre la SOCIETE BAFIP BAIL et la SOCIETE TEAMPACK; que les travaux ont été réceptionnés le 11 février 1993; que le 6 décembre 1993, la SOCIETE CICOBAIL est venue aux droits et obligations de la SOCIETE BAFIP BAIL en suite d'une opération de fusion-absorption; qu'au cours des années 1999/2000, d'importantes dégradations du revêtement de sol en carrelage sont apparues, qui ont donné lieu à une déclaration de sinistre auprès de l'assureur dommages ouvrage (désormais AXA). Après l'expertise amiable et, par courrier en date du 27 avril 2000, la compagnie AXA FRANCE IARD a donné une réponse favorable à la mise en oeuvre de la garantie. Par courrier en date du 28 novembre 2000, elle a présenté une proposition de règlement définitif du sinistre à hauteur de la somme de 91390,14€; que le 28 décembre 2000, la SOCIETE TEAMPACK est devenue propriétaire de l'immeuble à la suite de la levée de l'option d'achat; que le même jour, l'immeuble a été revendu au profit de la SOCIETE EUROSIC et de la SOCIETE SAN PAOLO MURS et un nouveau contrat de crédit-bail a été conclu entre la SOCIETE TEAMPACK et ces sociétés, aux termes duquel le preneur se voyait conférer la faculté de décider s'il y avait lieu ou non d'accepter les indemnités proposées par la compagnie d'assurances; que le CABINET EGPA RHONE ALPES, courtier de la SOCIETE TEAMPACK, est alors intervenu dans les relations avec l'assureur dommages ouvrage, pour la gestion du sinistre; que par courrier en date du 18 juin 2004, la compagnie AXA a notifié son refus de règlement du sinistre en raison de l'acquisition de la prescription biennale ; que l'expiration du délai de la garantie décennale est intervenu le 12 février 2003; que le 24 juillet 2006, la SOCIETE CICOBAIL est venue aux droits et obligations des sociétés EUROSIC et SAN PAOLO MURS en qualité de propriétaire de l'immeuble ; que le 15 novembre 2006, la SOCIETE GYMA INDUSTRIE a procédé à la dissolution anticipée sans liquidation de la SOCIETE TEAMPACK, dont elle était devenue l'associée unique ; que par exploits d'huissier en date des 1er et 26 février 2007, la SOCIETE GYMA et la SOCIETE CICOBAIL INDUSTRIE ont assigné la compagnie AXA FRANCE et le CABINET EGPA devant le tribunal de grande instance de PARIS, afin d'être indemnisées des préjudices subis du fait des dommages ayant donné lieu à la déclaration de sinistre auprès de l'assureur dommages ouvrage ;

Sur la recevabilité de l'action entreprise par les sociétés CICOBAIL et GYMA INDUSTRIE ;

que par courrier en date du 28 novembre 2000, la compagnie AXA a informé la SOCIETE CICOBAIL qu'à la suite du sinistre déclaré le 29 février 2000, affectant le bâtiment industriel, exploité par la SOCIETE TEAMPACK, à SORGUES, elle reconnaissait devoir sa garantie au titre de la police dommages ouvrage souscrite à l'occasion de la construction de ce bâtiment et proposait de lui verser une somme de 599 480€ HT (soit 91 390,14€ HT) ; que la recevabilité de l'action entreprise par les sociétés CICOBAIL et GYMA INDUSTRIE est contestée en ce que, d'une part, la compagnie AXA fait valoir que ces deux sociétés ne peuvent pas simultanément solliciter le bénéfice de l'indemnité proposée au titre de la police dommages ouvrage et, d'autre part, en ce que l'acte de vente de la SOCIETE CICOBAIL à la SOCIETE TEAMPACK en date du 28 décembre 2000 n'a prévu aucun transfert de l'indemnité d'assurance ; que cette double contestation met en évidence la distinction, qui doit être opérée, entre la garantie conférée par la police dommages ouvrage, qui se transmet aux acquéreurs successifs de l'immeuble, et l'indemnité d'assurance, qui n'est due qu'au propriétaire qui est victime du sinistre ; que par application de l'article L 242-1 du code des assurances, la police dommages ouvrage a vocation à profiter aux propriétaires successifs de l'immeuble pour assurer, en dehors de toute recherche de responsabilité, le financement de la totalité des travaux de réparation relevant des dispositions de l'article 1792 du code civil. En l'occurrence, l'acte authentique en date du 28 décembre 2000 par lequel la SOCIETE CICOBAIL a vendu le bâtiment industriel à la SOCIETE TEAMPACK, avant que celle-ci ne le revende, le même jour, à la SOCIETE EUROSIC (pour 2/3) et à la SOCIETE SAN PAOLO MUR (pour 1/3) prévoit bien que la police dommages ouvrage bénéficie aux propriétaires successifs (page 12 de l'acte) ; qu'il est, par ailleurs, établi (et non contesté), qu'en vertu d'actes d'apport partiel d'actifs et de fusion par voie d'absorption en date du 24 juillet 2006, la SOCIETE CICOBAIL est venue aux droits et obligations des sociétés EUROSIC et SAN PAOLO MURS en qualité de propriétaire de l'immeuble, depuis cette date. Parallèlement, la SOCIETE GYMA INDUSTRIE est venue aux droits de la SOCIETE TEAMPACK en sa qualité d'associée unique ayant procédé à la dissolution anticipée sans liquidation de cette société ; qu'en sa qualité de propriétaire du bâtiment industriel, il ne fait donc pas de doute que la SOCIETE CICOBAIL a qualité pour solliciter la mise en oeuvre de la garantie offerte par la police dommages ouvrage dans les limites de temps ouvertes par cette police. Si la SOCIETE GYMA INDUSTRIE n'a, quant à elle, pas qualité pour réclamer à son profit la mise en oeuvre de la garantie, elle justifie néanmoins d'un droit à agir en vertu des clauses du contrat de crédit bail, conclu le 28 décembre 2000 (pages 24-26) la liant à la SOCIETE CICOBAIL, dès lors que ces clauses imposent une gestion conjointe de l'indemnité due au propriétaire pour un sinistre affectant le bâtiment industriel où elle exerce son activité ; que le litige n'a, toutefois, pas pour objet le transfert de la garantie offerte par la police dommages ouvrage, puisque la propriétaire actuelle ne fait pas état d'un sinistre qui serait survenu postérieurement au sinistre déclaré le 29 février 2000 ; que le litige a pour seul objet le sort de l'indemnité d'assurance, dont l'assureur dommages ouvrage s'est reconnu débiteur à l'égard de la

SOCIETE CICOBAIL le 28 novembre 2000. Cette indemnité d'assurance n'est due qu'au propriétaire qui a été victime du sinistre, c'est à dire au propriétaire qui a régularisé la déclaration de sinistre en février 2000. En cas de vente de l'immeuble postérieurement au sinistre, il ne peut en être autrement que si le contrat de vente a prévu le transfert de l'indemnité à l'acquéreur, ce transfert étant opposable à l'assureur, même si celui-ci n'a pas été partie à l'acte de vente ; qu'au cas particulier, la vente du bâtiment par la SOCIETE CICOBAIL à la SOCIETE TEAMPACK a eu lieu postérieurement au sinistre, ce qui signifie que la SOCIETE TEAMPACK n'a, en principe, pas vocation à bénéficier de l'indemnité, car cette créance est née au profit de la SOCIETE CICOBAIL, pendant le temps où elle était propriétairebaillesse. Il ne peut en être autrement que si l'acte de vente du 28 décembre 2000 contient une clause prévoyant expressément le transfert de l'indemnité, déjà acquise, au profit de la SOCIETE TEAMPACK ; qu'ainsi qu'il est soutenu par la compagnie AXA FRANCE IARD (page 6 de ses conclusions), l'acte de vente du bâtiment industriel à la SOCIETE TEAMPACK, en date du 28 décembre 2000, ne prévoit aucun transfert du bénéfice de l'indemnité à l'acquéreur ; que lorsque la SOCIETE CICOBAIL a indiqué à la compagnie AXA, dans un courrier en date du 11 janvier 2001, qu'elle n'était plus propriétaire du bâtiment et qu'il convenait de s'adresser à la SOCIETE TEAMPACK pour régler le sort de l'indemnité, elle a omis de vérifier le contenu de l'acte de vente, en opérant une confusion apparente entre le transfert de la garantie (consacré par l'acte authentique) et l'acquisition du droit à l'indemnité (non évoqué dans l'acte authentique). Il ressort d'un courrier, en date du 1er février 2002, que la compagnie AXA a écrit au CABINET DIOT (courtier ayant géré la police dommages ouvrage) pour lui rappeler qu'elle avait invité, en vain, la SOCIETE CICOBAIL à lui communiquer les documents attestant de la vente ; que ces documents lui étaient indispensables pour s'assurer du transfert de propriété ainsi que du transfert du droit à l'indemnité. Dans ce courrier, elle a, de nouveau, sollicité la communication de ces pièces, mais il n'est pas établi qu'elles lui aient été communiquées avant l'engagement de la présente procédure en février 2007. Les courriers échangés ultérieurement, tant avec le CABINET DIOT qu'avec le CABINET EGPA, montrent que l'existence même du droit au transfert de l'indemnité n'est jamais évoquée ; que l'acte authentique de vente CICOBAIL-TEAMPACK régularisé le 28 décembre 2000 ne consacrant aucun transfert du droit à l'indemnité au profit de la SOCIETE TEAMPACK, cette société n'a pas pu transférer aux sociétés EUROSIC et SAN PAOLO MURS plus de droits qu'elle n'en avait. La SOCIETE CICOBAIL indiquant expressément qu'elle agit en qualité de propriétaire venant aux droits des sociétés EUROSIC et SAN PAOLO MURS (pages 5 et 6 de ses conclusions) ne peut elle-même, en cette qualité, bénéficier d'un droit à indemnité, qui n'a pas été transmis ; que c'est donc à tort que la compagnie AXA soutient que les sociétés CICOBAIL et GYMA INDUSTRIE (venant aux droits de la SOCIETE TEAMPACK) n'auraient pas qualité à agir, mais c'est à juste titre qu'elle soulève l'absence de droit des mêmes sociétés à se prévaloir d'une créance d'indemnité pour un sinistre déclaré en février 2000, ce qui ne constitue pas une irrecevabilité mais le constat de l'absence d'un droit de créance ; que sans qu'il y ait lieu d'examiner la question de la prescription biennale, du délai d'épreuve décennal, et de l'exception de subrogation (article L 121-12 du code des assurances), la SOCIETE CICOBAIL (venant aux droits des sociétés EUROSIC et SAN PAOLO MURS) et la SOCIETE GYMA INDUSTRIE (venant aux droits de la SOCIETE TEAMPACK) doivent être déboutées de leurs prétentions, faute de démonstration d'un transfert du droit à indemnité pour le sinistre déclaré en février 2000, depuis les ventes du 28 décembre 2000 ; que la demande d'expertise est sans objet ; que la responsabilité du CABINET EGPA ne peut être mise en oeuvre puisque ce cabinet ne pouvait consacrer au profit de la SOCIETE TEAMPACK, un droit à indemnité qui n'existait pas, faute de transfert de ce droit à la SOCIETE TEAMPACK puis au crédit-bailleur.

1°) ALORS QUE l'acquéreur d'un immeuble a en principe seul qualité à agir en paiement des indemnités d'assurance contre l'assureur du vendeur garantissant les dommages à l'ouvrage, même si la déclaration de sinistre a été effectuée antérieurement à la vente ; qu'en l'espèce, il résulte de l'arrêt attaqué que la société Cicobail, propriétaire d'un bâtiment industriel depuis le 6 décembre 1993 (date à laquelle elle avait absorbé la société Bafip-Bail, propriétaire du bien), l'avait vendu par acte du 28 décembre 2000 à la société Teampack, laquelle avait revendu ce bien par acte du même jour aux sociétés Eurosic et Sanpaolo Murs ; qu'il résulte encore de l'arrêt attaqué que la société Cicobail, à la suite de diverses opérations d'apport partiel d'actif et de fusion absorption en date du 24 juillet 2006, venait aux droits de ces deux entités en qualité d'acquéreur ultime de l'immeuble ; qu'en affirmant que l'indemnité d'assurance prévue par la police ouvrages-dommage consentie par l'UAP (production n° 5), aux droits de laquelle vient la société AXA France Iard, n'était due, en l'absence de stipulation contraire, « qu'au propriétaire qui a été victime du sinistre, c'est-à-dire qu'au propriétaire qui a régularisé la déclaration de sinistre en février 2000 » pour exclure toute cession de l'indemnité d'assurance aux acquéreurs successifs de l'immeuble et, partant, à la société Ciobail, lorsque la créance d'indemnité était en principe automatiquement transmise aux acquéreurs successifs, peu important à cet égard que les documents relatifs à la vente aient été ou non transmis à l'assureur antérieurement à la vente, la cour d'appel a violé l'article 1792 du code civil, ensemble les articles L. 121-10 et L. 242-1 du code des assurances ;

2°) ALORS en tout état de cause QUE les juges ne peuvent dénaturer les documents qui leur sont soumis ; qu'en l'espèce, l'acte authentique de vente du 28 décembre 2000 conclu entre les sociétés Cicobail et Teampack prévoyait expressément que la police dommages-ouvrage « conformément aux dispositions de l'article L. 242-1 du code des assurances, permet au maître de l'ouvrage et aux propriétaires successifs le paiement des travaux de réparation des dommages de la nature de ceux sus-indiqués, et ce, en dehors de toute recherche de responsabilité » (production n° 8, ; p. 12) ; que cette clause reconnaissait donc qualité à agir à aux acquéreurs successifs pour obtenir l'indemnité d'assurance prévue pour les dommages relevant de la police dommages-ouvrage et ce, quelle que soit la date de déclaration du sinistre ; qu'en affirmant que cette clause ne prévoyait aucun transfert du bénéfice de l'indemnité d'assurance à l'acquéreur, la cour d'appel a dénaturé les énonciations claires et précises de cet acte, en violation de l'article 1134 du code civil ;

3°) ALORS en outre QU'il résulte des propres constatations de l'arrêt attaqué que la société Cicobail était devenue propriétaire du bien litigieux, ensuite d'une fusion-absorption réalisée avec la société BAFIP-Bail le 6 décembre 1993 (arrêt attaqué p. 2), qu'elle avait elle-même procédé à la déclaration de sinistre le 29 février 2000 des dégradations apparues en 1999/2000 (production n° 7) et que par courrier du 28 novembre 2000, la compagnie AXA France Iard avait reconnu lui devoir sa garantie au titre de la police dommages ouvrage (arrêt attaqué p. 5 ; cf. production n° 12) ; qu'en affirmant que la société Cicobail ne pouvait bénéficier, en qualité de propriétaire venant aux droits des acquéreurs du bien, de l'indemnité d'assurance, lorsqu'il résultait en toute hypothèse de ses propres constatations que la société Cicobail était déjà propriétaire au moment de la survenance des dommages et de la déclaration de sinistre, la cour d'appel a violé l'article 1792 du code civil, ensemble les articles L. 121-10 et L. 242-1 du code des assurances.

## **Analyse**

**Publication :**

**Décision attaquée :** Cour d'appel de Paris , du 15 mai 2015