

Cour de cassation

Chambre civile 3

Audience publique du 20 juin 2012

N° de pourvoi: 11-15.199

Publié au bulletin

Cassation

M. Terrier (président), président

SCP Baraduc et Duhamel, SCP Boutet, avocat(s)

REPUBLIQUE FRANCAISE

AU NOM DU PEUPLE FRANCAIS

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

Sur le premier moyen :

Vu l'article 55 du décret du 17 mars 1967, ensemble les articles L. 114-1, L. 242-1, et A. 243-1 du code des assurances ;

Attendu, selon l'arrêt attaqué (Aix-en-Provence, 23 septembre 2010), que la société civile immobilière Beau de Rochas (SCI), assurée selon police dommages-ouvrage par la société La Préservatrice foncière assurances (PFA), aux droits de laquelle vient la société Allianz IARD, a fait édifier un bâtiment à usage de commerces et bureaux, vendu sous le régime de la copropriété après réception sans réserve le 15 avril 1990 ; qu'à la suite d'une déclaration de sinistre le 28 octobre 2004, le syndicat des copropriétaires (le syndicat) a informé l'assureur le 30 décembre 2004, de son intention d'engager les travaux nécessaires à la réparation des dommages subis et l'a assigné, le 30 septembre 2005 en indemnisation des désordres, sur le fondement des sanctions attachées à l'inobservation de la procédure d'indemnisation ;

Attendu que pour déclarer recevable l'action du syndicat, l'arrêt retient que l'action introduite le 30 septembre 2005 par le syndic a été approuvée par l'assemblée générale du 3 mars 2006 l'ayant habilité à engager toutes procédures utiles, tant en référé qu'au fond, en première instance et en appel s'il y a lieu, à l'encontre de l'assureur dommages-ouvrage pour les désordres affectant l'immeuble et que cette ratification n'est pas tardive, puisqu'elle n'est pas une action fondée sur la garantie décennale, mais une action indemnitaire à l'encontre de l'assureur dommages ouvrage au titre des sanctions pour inobservation du délai de soixante jours, engagée dans les deux ans du jour où la

garantie de l'assureur a été acquise automatiquement à titre de sanction, soit le 2 janvier 2005, que, dans ces conditions, l'action du syndicat des copropriétaires introduite le 30 septembre 2005 est recevable ;

Qu'en statuant ainsi, après avoir constaté que la réception était intervenue le 15 avril 1990, et alors que l'assureur dommages-ouvrage n'était pas tenu de répondre à une réclamation présentée plus de deux ans après l'expiration de la garantie décennale et qu'en conséquence l'habilitation donnée au syndic était inopérante, la cour d'appel a violé les textes susvisés ;

PAR CES MOTIFS, et sans qu'il y ait lieu de statuer sur le second moyen :

CASSE ET ANNULE, dans toutes ses dispositions, l'arrêt rendu le 23 septembre 2010, entre les parties, par la cour d'appel d'Aix-en-Provence ; remet, en conséquence, 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'Aix-en-Provence, autrement composée ;

Condamne le syndicat des copropriétaires de l'immeuble La Croix du Sud aux dépens ;

Vu l'article 700 du code de procédure civile, condamne le syndicat des copropriétaires de l'immeuble La Croix du Sud à payer la somme de 2 500 euros à la société Allianz IARD ; rejette la demande du syndicat des copropriétaires de l'immeuble La Croix du Sud ;

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 cassé ;

Ainsi fait et jugé par la Cour de cassation, troisième chambre civile, et prononcé par le président en son audience publique du vingt juin deux mille douze.
MOYENS ANNEXES au présent arrêt

Moyens produits par la SCP Baraduc et Duhamel, avocat aux Conseils, pour la société Allianz IARD.

PREMIER MOYEN DE CASSATION :

IL EST FAIT GRIEF à l'arrêt infirmatif attaqué d'avoir déclaré recevable l'action du syndicat des copropriétaires « La Croix du Sud », représenté par son syndic ;

AUX MOTIFS QUE, chargé d'une mission générale de sauvegarde de l'immeuble, le syndic de la copropriété doit procéder à toutes déclarations de sinistre auprès de l'assureur concerné par les dommages affectant la copropriété, sans avoir besoin d'obtenir

d'autorisation spéciale de l'assemblée générale de la copropriété ; que la validité de la déclaration de sinistre du 28 octobre 2004 n'est donc subordonnée à aucune autorisation du syndicat des copropriétaires ; que le syndicat des copropriétaires n'a pas à justifier de sa désignation depuis la création du règlement de copropriété, comme le soutient à tort l'assureur, mais seulement de sa qualité de syndic au moment de l'action en justice et de son habilitation pour la présente action ; que la qualité de syndic de M. X... est établie par la production des procès-verbaux des assemblées générales des copropriétaires des 27 juin 2002, 24 mai 2004, 25 mai 2005 et 3 mars 2006 ; que le syndic a été habilité par l'assemblée générale du 3 mars 2006 à engager « toutes procédures utiles, tant en référé qu'au fond, en première instance et en appel s'il y a lieu, à l'encontre de la compagnie AGF Assurances IARD pour les désordres affectant l'immeuble La Croix du Sud » et a approuvé l'action introduite le 30 septembre 2005 par le syndic ; que la ratification le 3 mars 2006 par l'assemblée générale des copropriétaires de l'action introduite par le syndic le 30 septembre 2005 n'est pas tardive, puisqu'elle n'est pas une action fondée sur la garantie décennale, mais une action indemnitaire à l'encontre de l'assureur dommages ouvrage au titre des sanctions pour inobservation de la procédure pré-contentieuse des articles A. 243-1 annexe II et L. 242-1 du Code des assurances ; que cette action soumise au délai de l'article L. 114-1 a été engagée dans les deux ans du jour où la garantie de l'assureur a été acquise automatiquement à titre de sanction, soit le 2 janvier 2005 ; que, dans ces conditions, l'action du syndicat des copropriétaires introduite le 30 septembre 2005 par le syndic est recevable, puisque le syndic, non habilité au moment de l'assignation, l'a été par décision de l'assemblée générale intervenue avant l'expiration du délai de l'action fondée sur les sanctions pour inobservation de la procédure réglementaire (cf. arrêt, p. 3 § 14 et 15 et p. 4 § 1 à 5) ;

1°) ALORS QUE le syndic de copropriété ne peut agir en justice sans avoir été spécialement habilité à cet effet par l'assemblée générale des copropriétaires ; que si l'action introduite par le syndic sans habilitation peut être ultérieurement ratifiée par l'assemblée générale des copropriétaires, c'est à la condition que cette ratification intervienne avant l'expiration du délai de prescription de l'action exercée ; qu'ainsi, l'action exercée par le syndic à l'encontre de l'assureur dommages ouvrage, sans habilitation préalable, plus de deux ans après l'expiration de cette garantie, n'est peut être ratifiée ; qu'en déclarant recevable l'action du syndicat des copropriétaires au motif inopérant qu'elle avait été introduite dans les deux ans du jour où la garantie de l'assureur avait été automatiquement acquise à titre de sanction, soit le 2 janvier 2005 (cf. arrêt, p. 4 § 2), tandis qu'elle avait constaté que la réception était intervenue le 15 avril 1990, ce dont il résultait que la garantie dommages ouvrage, expirée le 15 janvier 2000, ne pouvait en tout état de cause plus être sollicitée après le 15 avril 2002, et que la ratification avait été effectuée le 3 mars 2006 soit après cette date, la cour d'appel a violé l'article 55 du décret du 17 mars 1967, les articles L. 242-1 et L. 114-1 et A. 243-1 du Code des assurances ;

2°) ALORS QUE, EN TOUTE HYPOTHESE, le syndic de copropriété ne peut agir en justice sans avoir été spécialement habilité à cet effet par l'assemblée générale des copropriétaires ; que l'habilitation délivrée par l'assemblée générale pour exercer une action au titre de la garantie dommages ouvrage souscrite par la copropriété ne saurait comprendre une autorisation d'exercer une action en responsabilité à l'encontre de

l'assureur dommages ouvrage pour un manquement à ses obligations ; qu'en l'espèce, pour retenir la régularité de l'autorisation d'agir en justice donnée par l'assemblée générale des copropriétaires de l'immeuble « La Croix du Sud » tenue le 3 mars 2006, la cour d'appel a considéré que l'action introduite par M. Castaner le 30 septembre 2005 « n'était pas tardive puisqu'elle n'est pas une action fondée sur la garantie décennale mais une action indemnitaire à l'encontre de l'assureur dommages ouvrage au titre des sanctions pour inobservation de la procédure pré-contentieuse des articles A. 243-1 annexe II et L. 242-1 du Code des assurances » (cf. arrêt, p. 4 § 1) ; qu'en se prononçant ainsi, tandis que le procès-verbal de l'assemblée extraordinaire tenue le 3 mars 2006 n'autorisait le syndic à agir à l'encontre de la compagnie AGF, devenue Allianz, qu'au titre des désordres qu'il énumérait au titre de la police dommages ouvrage, sans prévoir d'autorisation d'agir en responsabilité contre cet assureur au titre d'un manquement résultant du défaut de réponse dans le délai de 60 jours à compter de la prétendue déclaration de sinistre, la cour d'appel a dénaturé les termes clairs et précis de ce procès-verbal et violé l'article 1134 du Code civil.

SECOND MOYEN DE CASSATION, SUBSIDIAIRE :

IL EST FAIT GRIEF à l'arrêt infirmatif attaqué d'avoir constaté que la société Allianz était déchue de tout droit à opposer un quelconque refus de garantie au syndicat des copropriétaires « La Croix du Sud » sur sa déclaration de sinistre du 28 octobre 2004 et d'avoir dit que la garantie de la société Allianz était automatiquement acquise pour les désordres visés dans la déclaration de sinistre du 28 octobre 2004 ;

AUX MOTIFS QUE près de 15 ans après la réception de l'immeuble, le syndicat des copropriétaires exerce une action en indemnisation des désordres de construction, non pas sur le fondement de la garantie décennale expirée, mais uniquement à l'encontre de l'assureur dommages ouvrage, la compagnie PFA, aux droits de laquelle se trouve la société AGF devenue Allianz sur le fondement exclusif des sanctions attachées à l'inobservation de la procédure contractuelle et réglementaire des dispositions d'ordre public des articles L. 242-1 et suivants du Code des assurances (cf. arrêt, p. 3 § 12) ; que la société PFA n'a pas instruit la déclaration de sinistre du syndicat de copropriétaires adressée en lettre recommandée avec accusé de réception du 28 octobre 2004 et n'a pas répondu dans le délai de 60 jours en méconnaissance des dispositions de l'article L. 242-1 du Code des assurances ; qu'elle n'a répondu que le 5 janvier 2004 à la déclaration de sinistre reçue le 2 novembre 2004 ; que la société Allianz soutient que l'enveloppe reçue le 2 novembre 2004 contenant la déclaration de sinistre du syndicat de copropriétaires est vide ; mais que l'examen de la déclaration de sinistre démontre qu'elle n'a pas été postée dans une enveloppe mais pliée de façon à ce que la déclaration de sinistre compose elle-même l'enveloppe ; que la société Allianz qui a reçu la lettre n° RA RR77 2148 5FR a donc eu la déclaration de sinistre ainsi que les documents postaux collés sur la déclaration de sinistre pliée en forme d'enveloppe en établissent la preuve ; que l'assureur dommages ouvrage qui ne respecte pas le délai de 60 jours pour prendre position sur le principe de la mise en jeu de la garantie du sinistre, qui lui a été régulièrement déclaré, est déchu de tout droit à opposer un quelconque refus de garantie ; que la société Allianz ne peut en conséquence invoquer ni la forclusion de la garantie décennale, ni la prescription biennale édictée par l'article L. 114-1 du Code des assurances et qui aurait été acquise avant l'expiration du délai de 60 jours, ni la nature non décennale des désordres ; que l'action du syndicat des copropriétaires concerne exclusivement les désordres visés dans la

déclaration de sinistre du 28 octobre 2004 et non pas des déclarations de sinistre du 20 janvier 1993 et du 13 mai 1998 ; que l'expiration du délai biennal pour ces déclarations antérieures est indifférent à l'examen de la présente action indemnitaire ; que, dans ces conditions, la garantie de la société Allianz est donc automatiquement acquise au syndicat des copropriétaires pour tous les dommages matériels de construction, objets de la déclaration de sinistre du 28 octobre 2004 (cf. arrêt, p. 4 § 6 à 12) ;

1°) ALORS QUE, la garantie dommages ouvrage souscrite par le maître de l'ouvrage prend fin à l'expiration d'un délai de dix ans à compter de la réception de l'ouvrage ; que, s'agissant d'un délai d'épreuve, aucune garantie ne peut être due par l'assureur dommages ouvrage pour des désordres nouveaux survenus après l'expiration de ce délai ; qu'il en résulte que, dans un tel cas, l'assureur n'est pas tenu de répondre à la déclaration de sinistre et que l'absence de réponse dans le délai de 60 jours prescrit par l'article L. 242-1 du Code des assurances ne peut emporter aucune sanction ; qu'en décidant que la société Allianz IARD devait être déchue de son droit à opposer un refus de garantie, au motif inopérant de l'absence de réponse à la déclaration de sinistre adressée le 28 octobre 2004 et reçue le 2 novembre 2004 dans le délai de 60 jours (cf. arrêt, p. 4 § 9 à 12), tandis qu'elle avait relevé que la réception était intervenue sans réserves le 15 avril 1990, ce dont il résultait l'expiration de la garantie décennale le 15 avril 2000, et sans constater que les désordres dénoncés le 28 octobre 2004 étaient survenus avant le 15 avril 2000, la cour d'appel a violé les articles 1792 du Code civil et L. 242-1 et A. 243-1 du Code des assurances ;

2°) ALORS QUE, la réclamation de l'assuré relative à un désordre survenu peu de temps avant l'expiration de la garantie dommages ouvrage ne peut être présentée à l'assureur plus de deux ans après l'expiration du délai de dix ans suivant la réception ; qu'il en résulte que l'assureur dommages ouvrage n'est pas tenu de répondre à une réclamation présentée après ce délai et qu'il n'encourt, en l'absence de réponse dans un délai de 60 jours, aucune sanction ; qu'en décidant que la compagnie Allianz était tenue à garantie, au motif qu'elle n'était pas fondée à invoquer la prescription biennale de l'action exercée par le syndicat des copropriétaires dès lors qu'elle n'avait pas répondu dans le délai de 60 jours à la déclaration adressée le 28 octobre 2004, tandis que cette réclamation avait été formulée plus de deux ans après l'expiration de la garantie décennale, intervenue le 15 avril 2000, la cour d'appel a violé les articles L. 242-1 et A. 243-1 du Code des assurances ;

3°) ALORS QUE, EN TOUTE HYPOTHESE, la réclamation de l'assuré relative à un nouveau désordre ne peut être présentée à l'assureur dommages ouvrage plus de deux ans après qu'il en a eu connaissance ; qu'en décidant que la compagnie Allianz était tenue à garantie, sans constater que la déclaration prétendument adressée le 28 octobre 2004 par le syndicat des copropriétaires à la compagnie AGF correspondait à des désordres dont il n'avait pas eu connaissance avant l'expiration du délai de garantie décennale, et tandis que le syndicat des copropriétaires, dans cette déclaration, reconnaissait que les désordres déclarés constituaient la suite de désordres précédemment déclarés « en temps utile », ce dont il résultait qu'il en avait eu connaissance avant l'expiration de ce délai, la cour d'appel a violé les articles 2270 ancien du Code civil et L. 242-1 du Code des assurances ;

Publication :

Décision attaquée : Cour d'appel d'Aix-en-Provence du 23 septembre 2010