ANALYSE JURIDIQUE OPÉRATIONNELLE

Cour de cassation, 2ème Civ., 21 septembre 2023

Affaire : SCI BOUTICOM c/ THELEM ASSURANCES (Pourvoi n° 22-10.041)

Cet arrêt est une victoire stratégique majeure pour les copropriétaires victimes de dégâts des eaux. La Cour de cassation pose le principe qu'un copropriétaire doit être considéré comme un **tiers** par rapport au syndicat. Par conséquent, il peut demander une indemnisation intégrale au titre de la garantie **Responsabilité Civile** de l'immeuble, souvent bien plus favorable que la garantie Dommages aux biens.

Le litige oppose un propriétaire de local commercial à l'assureur de l'immeuble.

La SCI Bouticom subit une inondation causée par la rupture d'une colonne d'eau (partie commune). L'assureur de la copropriété, THELEM, accepte d'indemniser mais sur la base de la garantie "Dommages aux biens", qui comporte des limites (vétusté, plafonds, exclusion de certains immatériels). La Cour d'appel de Paris valide cette position, estimant que c'est la garantie naturelle pour un sinistre touchant l'immeuble assuré. La SCI se pourvoit en cassation, arguant qu'elle aurait dû être indemnisée en tant que tiers victime.

L'enjeu est le choix de la garantie applicable : Dommages ou Responsabilité ?

La question juridique était la suivante : Lorsqu'un copropriétaire subit un dommage venant des parties communes, est-il un simple 'assuré' (soumis aux limites de la garantie dommages) ou est-il un 'tiers' pouvant actionner la garantie responsabilité civile (qui offre la réparation intégrale) ?

La Cour de cassation censure l'arrêt d'appel pour violation de la loi contractuelle.

La qualification de Tiers : La Haute Juridiction relève que le contrat d'assurance stipulait expressément que *chaque copropriétaire est considéré comme un tiers* à l'égard du syndicat. La Cour d'appel ne pouvait pas ignorer cette clause.

Le fondement de l'indemnisation : Puisque la fuite vient d'une partie commune (responsabilité du syndicat) et que la victime est contractuellement un tiers, c'est bien la garantie **Responsabilité Civile** qui doit s'appliquer. En forçant l'application de la garantie 'Dommages', les juges du fond ont violé le principe selon lequel le contrat fait la loi des parties. L'arrêt est cassé.

Cet arrêt change la donne pour l'optimisation des indemnisations.

- **Le réflexe 'Tiers' :** Dans tout sinistre de copropriété, vérifiez la clause 'Tiers' du contrat MRI (Multirisque Immeuble). Si les copropriétaires sont tiers entre eux, fuyez la gestion classique 'Dommages' et réclamez une indemnisation sur le fondement de la Responsabilité Civile.

• **Pourquoi c'est vital :** La garantie RC obéit au principe de réparation intégrale (tout le préjudice, rien que le préjudice). Elle permet souvent d'éviter les abattements de vétusté ou les franchises qui s'appliquent en garantie Dommages.

• **L'Action Directe :** Cet arrêt valide la stratégie consistant à assigner directement l'assureur du syndicat en responsabilité, sans passer par la gestion amiable souvent restrictive des experts d'assurance.