

H5667 FF

CIV.3

JL

COUR DE CASSATION

Audience publique du 5 octobre 2010

Cassation partielle

M. LACABARATS, président

Arrêt n° 1212 F-D

Pourvoi n° U 09-69.904
B 09-69.934

JONCTION

REPUBLIQUE FRANCAISE

AU NOM DU PEUPLE FRANCAIS

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

I - Statuant sur le pourvoi n° U 09-69.904 formé par la société Familiale Montaigne, société civile immobilière, dont le siège est 20 avenue Montaigne, 75008 Paris,

contre un arrêt rendu le 30 juin 2009 par la cour d'appel de Paris (pôle 2 chambre 5), dans le litige l'opposant à la société Axa France, société anonyme, dont le siège est 26 rue Drouot, 75009 Paris,

défenderesse à la cassation ;

II - Statuant sur le pourvoi n° B 09-69.934 formé par le syndicat des copropriétaires du 20 avenue de Montaigne, dont le siège est 75008 Paris, représenté par son syndic la société Belleroche, dont le siège est 144 rue de la Tour, 75116 Paris,

contre le même arrêt rendu, dans le litige l'opposant :

1^o à la société Familiale Montaigne, société civile immobilière,

2^o à la société Axa France IARD, société anonyme,

défenderesses à la cassation ;

Sur le pourvoi n° U 09-69.904 :

La demanderesse invoque, à l'appui de son recours, un moyen de cassation annexé au présent arrêt ;

Sur le pourvoi n° B 09-69.934 :

Le demandeur invoque, à l'appui de son recours, un moyen de cassation annexé au présent arrêt ;

Vu la communication faite au procureur général ;

LA COUR, en l'audience publique du 7 septembre 2010, où étaient présents : M. Lacabarats, président, M. Mas, conseiller rapporteur, M. Cachelot, conseiller doyen, M. Laurent-Atthalin, avocat général, Mme Jacomy, greffier de chambre ;

Sur le rapport de M. Mas, conseiller, les observations de Me Le Prado, avocat du syndicat des copropriétaires du 20 avenue de Montaigne, de la SCP Lyon-Caen, Fabiani et Thiriez, avocat de la société Familiale Montaigne, de Me Odent, avocat de la société Axa France IARD, les conclusions de M. Laurent-Atthalin, avocat général, et après en avoir délibéré conformément à la loi ;

Joint les pourvois n° U 09-69.904 et n° B 09-69.934 ;

Donne acte au syndicat des copropriétaires de l'immeuble 20 avenue Montaigne du désistement de son pourvoi en ce qu'il est dirigé contre la SCI Familiale Montaigne ;

Attendu, selon l'arrêt attaqué, (Paris 30 juin 2009), qu'un local à usage de cabinet médical appartenant à la SCI Familiale Montaigne (la SCI) et situé dans un immeuble en copropriété ayant été endommagé à la suite d'une fuite sur une canalisation commune, la SCI a recherché la garantie du syndicat des copropriétaires et de son assureur, la société Axa France IARD, (Axa) pour l'indemnisation de son préjudice non couvert par son propre assureur ;

Sur le moyen unique du pourvoi n° B 09-69.934, ci-après annexé :

Attendu qu'ayant constaté que le tiers expert avait estimé à deux mois le temps nécessaire à la réalisation des travaux de reprise et que la société Axa France (Axa) avait versé une somme de 16 286,73 euros au titre de la perte de deux mois de loyer et relevé que la SCI avait la qualité d'assurée et que, comme le soutenait la société Axa, la garantie responsabilité civile du propriétaire d'immeuble ne concernait que les dommages aux tiers, la cour d'appel a pu en déduire que la SCI ne pouvait réclamer la mise en oeuvre de ce chef de garantie et retenir par une décision motivée, sans modifier l'objet du litige, que la limitation, à la durée des travaux de remise en état et dans la limite de deux années de loyer, de la garantie perte de loyers prévue par les clauses relatives à l'assurance couvrant les dommages aux biens était applicable et fixer l'obligation de garantie de la société Axa, à ce titre, à la somme de 16 286,73 euros déjà versée ;

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

Mais sur le moyen unique du pourvoi n° U 09-69.904 :

Vu les articles 1134 et 1147 du code civil ;

Attendu que pour limiter à la somme de 16 286,73 euros la condamnation de la société Axa *in solidum* avec le syndicat des copropriétaires au profit de la SCI, l'arrêt retient que s'appliquent les stipulations de la police relatives à la perte de loyers selon lesquelles il s'agit du "montant des loyers dont un propriétaire ou un copropriétaire peut se trouver privé, à la suite d'un sinistre garanti par le présent contrat, affectant directement les biens sinistrés, durant le temps nécessaire à dire d'expert, pour la remise en état des lieux" et que la société Axa ne saurait être tenue au-delà de la somme de 16 286,73 euros déjà réglée ;

Qu'en statuant ainsi, alors que la SCI sollicitait l'indemnisation d'un préjudice résultant d'un retard d'indemnisation, distinct du préjudice résultant des seuls désordres affectant ses biens et après avoir relevé que cette SCI justifiait d'un tel retard imputable au syndicat et à son assureur et ayant entraîné un préjudice dont il lui était dû réparation, la cour d'appel a violé les textes susvisés ;

PAR CES MOTIFS :

CASSE ET ANNULE, mais seulement en ce qu'il limite à la somme de 16 286,73 euros la condamnation prononcée à l'encontre de la société Axa *in solidum* avec le syndicat des copropriétaires de l'immeuble 20 rue Montaigne au bénéfice de la SCI Familiale Montaigne, l'arrêt rendu le 30 juin 2009, 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 aux dépens du pourvoi n° U 09-69.904 ;

Condamne le syndicat des copropriétaires de l'immeuble 20 rue Montaigne aux dépens du pourvoi n° B 09-69.934 ;

Vu l'article 700 du code de procédure civile, condamne la société Axa France à payer à la SCI Familiale Montaigne 2 500 euros ;

Rejette les autres demandes ;

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 cinq octobre deux mille dix.

MOYENS ANNEXES au présent arrêt

Moyen produit au pourvoi n° B 09-63.934 par Me Le Prado, avocat aux conseils pour le syndicat des copropriétaires du 20 avenue de Montaigne

Il est fait grief à l'arrêt attaqué :

D'AVOIR condamné la société AXA FRANCE IARD à garantir le syndicat des copropriétaires de l'immeuble sis 20 avenue Montaigne de la condamnation prononcée à son encontre, à concurrence de la somme de 16.286,73 € ;

AUX MOTIFS QUE « la SCI FAMILIALE MONTAIGNE fonde sa demande sur la responsabilité du syndicat des copropriétaires, son dommage ayant été provoqué par l'éclatement d'une canalisation partie commune, et poursuit la condamnation à l'indemnisation du syndicat des copropriétaires et de l'assureur, ce dernier en tant qu'assureur de responsabilité du syndicat des copropriétaires ; qu'elle sollicite l'indemnisation de ce qu'elle estime être son entier préjudice, soit l'allocation de la somme de 162.867,40 € correspondant à la perte de vingt mois de loyer, perte due au retard des intimés dans l'indemnisation de son préjudice ; qu'elle fait valoir, notamment qu'au moment du sinistre, les locaux devaient être loués à compter du 1er octobre 2002, qu'ils n'ont pu l'être qu'à la fin des travaux, soit en octobre 2004; qu'il lui était impossible de faire exécuter les travaux tant que le tiers expert n'avait pas remis son rapport ; qu'elle les a fait réaliser dès qu'elle a perçu l'indemnisation ; que les conditions particulières qui renvoient aux conditions générales garantissent la perte de loyer à concurrence de deux années de loyers ; que le syndicat des copropriétaires s'oppose à cette demande, invoquant l'absence de lien de causalité entre le préjudice subi et le sinistre, la SCI étant mal fondée à se prévaloir d'un retard qu'elle a elle-même provoqué par sa déclaration de sinistre faite près de cinq mois après la survenance du sinistre; l'absence de preuve du préjudice : la SCI a accepté sans réserve l'indemnité versée par la compagnie d'assurance, l'appartement ne faisait pas l'objet d'un contrat de bail au moment du sinistre, la SCI ne démontre pas le caractère certain du préjudice qu'elle invoque ; que, subsidiairement, il réclame la réduction de la demande à de plus justes proportions, dans la mesure où, d'une part, la SCI ne saurait prétendre à réparation pour la période du 1er octobre 2002 au 1er février 2003, et où d'autre part, son préjudice ne peut être analysé qu'en une perte de chance ; qu'il sollicite la condamnation de la société AXA à le garantir de toute condamnation pouvant être prononcée à son encontre ; que la société AXA demande la confirmation du jugement, soutenant que l'indemnisation considérée comme tardive n'est que la conséquence du comportement de la SCI, que les locaux étaient vacants, qu'en vertu de la police seule peut être prise en charge la durée des travaux nécessaire à la remise en état des locaux, soit deux mois selon l'expert ; que la perte de chance n'est pas

garantie par le contrat ; que la SCI FAMILIALE MONTAIGNE justifie d'un retard d'indemnisation de la part des intimés ayant entraîné un préjudice dont il lui est dû réparation ; qu'en effet, la contestation faite quant à la nécessité de reprendre l'installation électrique a entraîné le recours à un tiers expert, de sorte qu'elle n'a pu procéder aux réparations avant que ce dernier, qui a conclu à la reprise de l'installation électrique, n'ait établi son rapport, soit le 26 janvier 2004, le versement de l'indemnité n'ayant eu lieu que le 22 juin 2004 ; que, si l'appartement était vacant au moment du sinistre, la SCI démontre son intention de le louer par la production de l'annonce parue dans le Figaro du 4 mars 2002 et le projet de bail souscrit le 26 juillet 2002 avec effet au 1er octobre 2002, dont aucun élément ne démontre qu'il ait été conclu pour les besoins de la cause ; que le fait que la SCI ait accepté sans réserve l'indemnité versée par l'assureur ne saurait lui interdire de remettre en cause le montant de cette indemnité, alors qu'il ne s'agissait pas d'une transaction ; que le syndicat des copropriétaires et la société AXA font pertinemment valoir, d'une part, que la SCI n'a déclaré le sinistre que le 24 janvier 2003, perdant ainsi par son fait cinq mois pour obtenir son indemnisation ; que le syndicat des copropriétaires ajoute, ajuste titre, que le préjudice de la SCI ne constitue qu'une perte de chance de louer les locaux ; dans ces conditions, et compte tenu du montant mensuel du loyer tel qu'établi dans la lettre d'acceptation du 8 mars 2004, soit la somme 8.143 €, il convient de condamner le syndicat des copropriétaires à verser à la SCI en réparation de son préjudice la somme totale de 30.000 €, en ce comprise la somme de 16.286,73 € déjà versée le 22 juin 2004 ; que s'agissant de dommages-intérêts, il n'y a pas lieu d'assortir cette somme de l'allocation d'intérêts ; en ce qui concerne la garantie de la société AXA, qu'il ressort des conditions générales du contrat que la SCI a la qualité d'assurée (page 3), que dès lors la société AXA fait pertinemment valoir que la garantie responsabilité civile du propriétaire d'immeuble (page 22) ne concerne que les dommages aux tiers, que la SCI ne peut donc réclamer la mise en oeuvre de ce chef de garantie ; qu'aucun terme de la police n'exclut la prise en charge d'une perte de chance ; que s'applique ainsi les stipulations relatives à la perte de loyers (page 5), selon lesquelles il s'agit du « montant des loyers dont un propriétaire ou un copropriétaire peut se trouver privé, à la suite d'un sinistre garanti par le présent contrat, affectant directement les biens sinistrés, durant le temps nécessaire à dire à l'expert, pour la remise en état des lieux », étant précisé sur la perte de loyers (page 17) « pertes à concurrence de deux années de loyers » ; que la société AXA ne saurait donc être tenue au-delà de la somme de 16.286,73 € déjà réglée ; qu'il y a lieu, ainsi, de condamner le syndicat des copropriétaires à verser à la SCI la somme de 30.000 €, et de condamner la société AXA in solidum avec le syndicat des copropriétaires au paiement de la somme de 16,286,73 €, en deniers ou quittances ; qu'il convient de condamner la société AXA à garantir le syndicat des copropriétaires à concurrence de ladite somme de 16.286,73 € » ;

ALORS QUE tout jugement doit être motivé ; que pour limiter la garantie par la société AXA FRANCE IARD des sommes dues par le syndicat des copropriétaires au titre de la mise en jeu de sa responsabilité civile, la Cour d'appel s'est bornée à énoncer, sans motiver plus avant sa décision sur ce point, qu'« il convient de condamner la société AXA à garantir le syndicat des copropriétaires à concurrence de ladite somme de 16.286,73 € » ; qu'en statuant ainsi, sans s'expliquer sur les raisons de limitation de garantie ainsi mises en oeuvre, la Cour d'appel a entaché sa décision d'un défaut de motifs et a violé en conséquence l'article 455 du Code de procédure civile ;

ALORS QUE subsidiairement, l'objet du litige est déterminé par les prétentions respectives des parties ; que le syndicat des copropriétaires faisait valoir que la société AXA FRANCE IARD devait le garantir de toutes les condamnations qui seraient prononcées contre lui dans le cadre de l'instance en cours en vertu du volet assurance de responsabilité civile du contrat d'assurance ; que dans ses dernières conclusions, la société AXA FRANCE IARD n'invoquait aucun moyen invoquant une limitation de sa garantie envers le syndicat des copropriétaires pour ce qui est des sommes qui seraient dues au titre de sa responsabilité civile ; qu'en retenant néanmoins qu'il convenait de limiter la garantie d'AXA au syndicat des copropriétaires à la somme de 16.286,73 €, soit à deux mois de loyer, et que cette garantie ne s'étendait pas à la totalité de la dette de responsabilité civile du syndicat des copropriétaires s'élevant à 30.000 €, la Cour d'appel a méconnu les termes du litige et a violé l'article 4 du Code de procédure civile ;

ALORS QUE encore plus subsidiairement, que la Cour d'appel a condamné le SYNDICAT DES COPROPRIETAIRES à indemniser la SCI FAMILIALE MONTAIGNE de sa perte de chance de louer son local, résultant de l'éclatement d'une canalisation commune à hauteur de 30.000 € ; que la Cour d'appel a relevé que le loyer du local appartenant à la SCI FAMILIALE MONTAIGNE s'élevait à 8.143 €, ce dont il résultait que la dette de responsabilité du syndicat des copropriétaires s'élevait à environ quatre mois de loyers ; que concernant l'appel en garantie du syndicat des copropriétaires à l'encontre de son assureur, AXA FRANCE IARD, la Cour d'appel a estimé qu'aucun terme de la police d'assurance n'excluait la prise en charge d'une perte de chance et que s'appliquaient les stipulations relatives à la perte de loyers selon lesquelles il s'agissait du « montant des loyers dont un propriétaire ou un copropriétaire peut se trouver privé, à la suite d'un sinistre garanti par le présent contrat, affectant directement les biens sinistrés, durant le temps nécessaire à dire d'expert, pour la remise en état des lieux », étant précisé sur la perte de loyers « pertes à concurrence de deux années de loyers » (arrêt, p. 5) ; qu'en condamnant néanmoins la société AXA FRANCE IARD à ne garantir le syndicat des copropriétaires que pour la somme de 16.286,73 € et non de la totalité de sa dette de responsabilité civile, la Cour d'appel n'a

pas tiré les conséquences légales de ses propres constatations et a violé l'article 1134 du Code civil ;

ALORS QUE, tout aussi subsidiairement, que la Cour d'appel a condamné le SYNDICAT DES COPROPRIETAIRES à indemniser la SCI FAMILIALE MONTAIGNE de sa perte de chance de louer son local, résultant de l'éclatement d'une canalisation commune à hauteur de 30.000 €, soit d'environ quatre mois de loyer ; que concernant l'appel en garantie du syndicat des copropriétaires à l'encontre de son assureur, AXA FRANCE IARD, la Cour d'appel a estimé qu'aucun terme de la police d'assurance n'excluait la prise en charge d'une perte de chance et que s'appliquaient les stipulations relatives à la perte de loyers selon lesquelles il s'agissait du « montant des loyers dont un propriétaire ou un copropriétaire peut se trouver privé, à la suite d'un sinistre garanti par le présent contrat, affectant directement les biens sinistrés, durant le temps nécessaire à dire d'expert, pour la remise en état des lieux », étant précisé sur la perte de loyers « pertes à concurrence de deux années de loyers » (arrêt, p. 5) ; qu'en limitant la garantie de la société AXA FRANCE IARD de la dette de responsabilité du syndicat des copropriétaires à deux mois de loyer sans constater que le temps nécessaire à dire d'expert pour la remise en état des lieux était de cette durée, la Cour d'appel a privé sa décision de base légale au regard de l'article 1134 du Code civil.

Moyen produit au pourvoi n° U 09-69.904 par la SCP Lyon-Caen, Fabiani et Thiriez, avocat aux conseils pour la société Familiale Montaigne

Il est fait grief à l'arrêt attaqué de n'avoir condamné la société AXA in solidum avec le Syndicat des copropriétaires qu'au paiement de la somme de 16.286, 73 euros en deniers ou quittance ;

AUX MOTIFS QU' aucun terme de la police n'exclut la prise en charge d'une perte de chance ; que s'applique ainsi les stipulations relatives à la perte de loyers (p. 5), selon lesquelles il s'agit du « montant des loyers dont un propriétaire ou un copropriétaire peut se trouver privé, à la suite d'un sinistre garanti par le présent contrat, affectant directement les biens sinistrés, durant le temps nécessaire à dire d'expert, pour la remise en état des lieux », étant précisé sur la perte de loyers (page 17) « pertes à concurrence de deux années de loyers » ; que la société AXA ne saurait donc être tenue au delà de la somme de 16.286, 73 euros déjà réglée ;

1°) ALORS, d'une part, QUE la Cour d'appel qui a rejeté la demande d'indemnisation formulée par la S.C.I. sur le fondement des limites de garanties posées en matière de pertes de loyers par le contrat, alors que la S.C.I. invoquait la responsabilité contractuelle de l'assureur dans l'exercice de sa mission, n'a pu statuer comme elle l'a fait sans entacher sa décision d'un défaut de base légale au regard des articles 1134 et 1147 du Code civil ;

2°) ALORS, d'autre part, QUE, ce faisant, la Cour d'appel qui a cru pouvoir se retrancher derrière le principe indemnitaire pour limiter le droit à garantie de la S.C.I. alors que le principe indemnitaire n'interdit pas la réparation par ailleurs de l'assuré du préjudice subi du fait des réticences et retard infondés de l'assureur à exécuter ses obligations contractuelles, a violé sa décision au regard de l'article L. 121-1 du Code des assurances ;

3°) ET ALORS, enfin, QUE par ces motifs et pour les mêmes raisons, les juges du fond qui ont négligé de se prononcer sur le fondement de la responsabilité contractuelle de l'assureur et qui ont ainsi passé sous silence le moyen pertinent développé de ce chef par la S.C.I. (p. 10 et 11), lequel méritait à tout le moins une réponse, ont violé l'article 455 du Code de procédure civile.