



# Commentaire : Analyse juridique

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



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

## Une victoire capitale pour l'indemnisation des dégâts des eaux dans une copropriété

Par un arrêt rendu le 21 septembre 2023, la Cour de cassation a mis fin à une pratique restrictive des assureurs de copropriété. Désormais, un copropriétaire victime d'une fuite provenant des parties communes peut exiger une « réparation intégrale » de son préjudice, en étant reconnu comme un véritable tiers face au syndicat. Explications d'un revirement qui change tout.

## L'inondation de trop à Bagnolet

---

L'affaire débute par un incident classique : dans un immeuble de Bagnolet, une colonne d'alimentation en eau se rompt, inondant un local commercial appartenant à la SCI B. L'assureur de l'immeuble, Thelem assurances, verse des provisions mais refuse d'aller au bout de l'indemnisation, notamment sur la valeur à neuf des biens dégradés.

## Le piège de la garantie « Dommages »

---

Devant la justice, l'assureur et la cour d'appel de Paris avaient adopté une position confortable pour la compagnie : appliquer la garantie « Dommages aux biens ». Ce choix est loin d'être anodin. Cette garantie est souvent truffée de limites : plafonds de remboursement, franchises et surtout abattements pour vétusté. Pour les juges d'appel, le propriétaire faisait partie de la copropriété assurée et devait donc se plier aux conditions restrictives du contrat.

## La Cour de cassation rétablit la loi du contrat

---

La Cour de cassation a balayé ce raisonnement en s'appuyant sur une clause précise du contrat Multirisque Immeuble : celle-ci stipulait que chaque copropriétaire est considéré comme un tiers par rapport au syndicat.

Pour la Haute Juridiction, les conséquences sont automatiques :

- Si le copropriétaire est un tiers, il peut actionner la garantie **Responsabilité Civile** du syndicat.
- Contrairement à la garantie « Dommages », la Responsabilité Civile impose la **réparation intégrale** du préjudice.

En clair, l'assureur ne peut pas imposer ses plafonds et ses vétustés si le contrat reconnaît au propriétaire ce statut de tiers.

## Un levier puissant pour les propriétaires

---

Cet arrêt est une « victoire stratégique majeure ». Il offre aux copropriétaires victimes un levier de négociation inédit. Au lieu d'accepter l'indemnisation minimale proposée par les experts d'assurance, ils peuvent désormais exiger que chaque euro de leur perte soit remboursé sur le fondement de la responsabilité civile de la copropriété.

« Cet arrêt change la donne pour l'optimisation des indemnisations », souligne l'analyse juridique du dossier

### Contact principal:

Edouard Hazan  
7 rue Royale, 75008 Paris  
[info@oudinex.com](mailto:info@oudinex.com)