

De la bonne rédaction et compréhension des clauses d'un contrat multirisques copropriété

Axelle Astegiano-La Rizza

MCF, HDR à l'Université Jean Moulin Lyon 3, directrice adjointe de l'Institut des assurances de Lyon

19-06-2012

Dans cette affaire, les juges du fond étaient appelés à se prononcer sur la prise en charge, par un assureur d'une copropriété, des dommages subis par les locataires d'une copropriétaire bailleur à la suite du dysfonctionnement du système de VMC.

Ainsi après avoir estimé que l'ouvrage à l'origine du dysfonctionnement de la VMC avait une nature privative et que devait être rejetée la demande en garantie formulée par la bailleuse à l'encontre du syndicat des copropriétaires, la cour d'appel confirme la condamnation de l'assureur de copropriété à garantir la réparation mise à la charge personnelle de celle-ci.

Effectivement, ce dernier avait accordé un contrat multirisques « immeubles » comprenant une assurance de choses et de responsabilité au profit des personnes désignées contractuellement comme « assuré » et parmi lesquelles figuraient, outre le syndicat des copropriétaires, « chacun des copropriétaires pris individuellement pour la part leur revenant dans la copropriété assurée ».

Une telle extension de garantie est aujourd'hui fréquente. En revanche, bien souvent, ce contrat a vocation à jouer à titre subsidiaire, en d'autres termes à défaut d'un contrat d'assurance souscrit personnellement par le copropriétaire. Tel était bien le cas en l'espèce, le contrat ne pouvant être mis en œuvre « qu'après épuisement des garanties d'assurance attachées à son contrat d'assurance multirisques occupant ; la garantie accordée par ce contrat occupant étant considérée comme une franchise du présent contrat ».

En l'espèce, la validité d'une telle clause n'était pas discutable même si depuis 1982, le régime des assurances cumulatives est devenu d'ordre public, interdisant alors tout aménagement contractuel de mise en jeu des garanties (loi n° 82-600 du 13 juillet 1982 mod. l'article L. 121-4 du Code des assurances). En effet, faisant une appréciation très stricte des conditions posées par le texte, la Cour de cassation estime que, dans notre hypothèse, les assurances ne sont pas cumulatives (et donc soumis au régime prévu par le texte précité) dès l'instant où les contrats ne sont pas souscrits par les mêmes personnes (arrêt de principe : Cass. 21 novembre 2000, *RGDA*, 2001, p. 1052). Au-delà de cette situation, toute condamnation de la clause de subsidiarité n'est pas non plus systématique, la jurisprudence distinguant entre les « bonnes » et « mauvaises » clauses de subsidiarité fondée sur l'analyse de la volonté de l'assureur. À ce titre, une bonne clause doit révéler un souci d'articulation des garanties. Si tel est le cas, les garanties ne sont pas considérées comme portant sur le même

Bacaly n° 1 - Janvier-Juin 2012

risque, le contrat dit « subsidiaire » couvrant une absence de garantie. La condition d'identité de risques (posée par l'article L. 121-4 du Code des assurances) fait donc défaut pour que les deux contrats soient considérés comme cumulatifs (En ce sens, H. Groutel, obs. in *Resp. civ. et assur.*, 1992, chron. n° 27. À noter que la jurisprudence préfère se baser sur l'absence d'une identité d'intérêts : Cass. civ. 1^{re}, 25 mai 1992, réf. précit. ; Cass. civ. 1^{re}, 13 novembre 1996, *Resp. civ. et assur.*, 1997, comm. n° 67).

Pour éviter toute incertitude liée à la qualification, l'assureur avait, en l'espèce, plutôt fait le choix de présenter sa garantie comme étant de deuxième ligne, mécanisme très utilisé pour couvrir les risques d'entreprise. En d'autres termes, la garantie n'était pas mise en œuvre à défaut d'une autre garantie mais une fois que celle-ci était épuisée.

Or, étonnement, les juges du fond font une interprétation très stricte des termes « multirisques occupant » utilisé par l'assureur pour désigner le contrat de première ligne. Ils estiment que la copropriétaire ne dispose pas de contrat personnel dans la mesure où elle n'est pas occupante de l'immeuble. Raisonement curieux car la copropriétaire est certainement « occupant » dans un autre immeuble et a pu (souscription facultative) souscrire un contrat d'assurance MRH couvrant, peut-être, sa responsabilité civile en sa qualité de bailleur. En effet, les contrats MRH dépassent aujourd'hui de loin « l'immeuble » pour lequel ils ont été souscrits. Les juges auraient donc dû rechercher, à notre avis, l'existence d'une telle garantie avant de condamner l'assureur de la copropriété à une prise en charge totale de l'indemnisation.

Pour dénier sa garantie, l'assureur essayait aussi de faire valoir la clause d'exclusion contractuelle de la prise en charge du recours des locataires, quand figure dans leur contrat de bail une clause de renonciation à recours contre le bailleur, le syndic ou le syndicat des copropriétaires.

Mais l'exclusion est, cette fois justement, écartée par les juges du fond car ses conditions d'exercice n'étaient pas remplies. En effet, si le contrat de bail contenait bien une clause de renonciation à recours du locataire contre le bailleur, la renonciation ne visait que le cas où la ventilation mécanique était interrompue à l'initiative du bailleur. Or, ici le dysfonctionnement était lié à un vice de construction, donc hors du champ d'application de la renonciation. Au-delà de la solution d'espèce, il est, de plus, douteux qu'une telle clause renonciation à recours soit valable dans le contrat de bail au regard de l'article 4 m de la loi n° 89-462 du 6 juillet 1989 selon lequel « Est réputée non écrite toute clause : m) Qui interdit au locataire de rechercher la responsabilité du bailleur ou qui exonère le bailleur de toute responsabilité ».

Arrêt commenté :

CA Lyon, ch. civ. 1, 17 janvier 2012, n° 09/08229