



JURIDIQUE

Assurance et retard d'exécution des travaux

Une société exploitant un fonds de commerce de restauration dans des locaux situés en copropriété a subi des dégâts des eaux en 2012. Elle a obtenu, en référé, la désignation d'un expert afin de rechercher l'origine de ces dégâts des eaux. Ce dernier a conclu à la responsabilité de la copropriété et des bailleurs pouvaient être engagées. Le preneur a ensuite été placé en redressement judiciaire. Le syndicat des copropriétaires a été condamné à effectuer des travaux d'étanchéité préconisés par l'expert afin d'assurer l'étanchéité de la cour. Le locataire a alors assigné son assureur afin d'obtenir, entre autres, sa condamnation à l'indemniser de la perte d'exploitation subie. Le syndicat des copropriétaires représenté par son syndic, l'assureur de la copropriété, ainsi que le bailleur, l'un de ses locataire et l'assureur de ce dernier, ont été appelés à la procédure.

Le syndicat des copropriétaires a formé un appel en garantie contre son assureur. La Cour d'appel ayant rejeté cet appel, il se pourvoit en cassation.

Il faisait notamment valoir :

- Que la clause excluant la garantie de l'assureur doit-être qualifiée de nulle car non formelle ni limitée, dans l'hypothèse où le fait générateur du dommage n'a pas de caractère aléatoire pour l'assuré, du moment qu'elle ne se réfère pas à des critères précis et à des hypothèses limitativement énumérées permettant à l'assuré de connaître l'étendue exacte de sa garantie.
- Qu'il n'avait pas commis de faute dolosive qui aurait pu faire perdre à l'opération d'assurance son caractère aléatoire.
- Qu'en l'absence de faute dolosive de l'assuré en cours d'exécution du contrat d'assurance, le manquement de celui-ci à son obligation d'entretien de l'immeuble ne retire au fait générateur du dommage son caractère aléatoire que s'il est constitutif de sa part d'une faute intentionnelle laquelle se déduit de la volonté de provoquer le sinistre tel qu'il est survenu.

La Cour de cassation va rejeter ce pourvoi.

Elle rappelle tout d'abord qu'en vertu de l'article L113-1 du code des assurances, les pertes et les dommages occasionnés par cas fortuits ou causés par la faute de l'assuré sont, sauf exclusion formelle et limitée contenue dans la police, à la charge de l'assureur. Ce dernier ne répond pas de pertes et dommages qui proviendraient d'une faute intentionnelle ou dolosive de l'assuré.

La Cour de cassation va ensuite constater que le moyen tiré de ce qu'une clause d'exclusion de garantie ne serait pas formelle et limitée n'est pas de pur droit, de sorte qu'une partie est irrecevable à le soulever pour la première fois devant la Cour de cassation, la clause fût-elle reproduite dans la décision des juges du fond. Le syndicat des copropriétaires n'ayant pas soutenu, devant les juges du fond, que la clause du contrat d'assurance excluant la garantie de l'assureur au cas où le fait générateur du dommage n'a pas de caractère aléatoire pour l'assuré, n'aurait été ni formelle, ni limitée, ils ne pouvaient le soulever devant la Cour de cassation. L'argument n'ayant pas été soulevé devant la Cour d'appel, il était irrecevable devant la Cour de cassation.

Il est intéressant de noter que cet arrêt vient préciser qu'un assuré peut se voir opposer un refus de garantie s'il tarde à réparer les désordres connus par lui-même, dès lors qu'une clause d'exclusion de garantie, formelle et limitée, est prévue au contrat.

➤ [Cour de cassation, civile, Chambre civile 2, 12 mars 2026, 24-14.340 24-18.720](#)