

Dans ce numéro

► **La décision du mois**

L'affectation de l'indemnité
d'assurance dommages-
ouvrage

► **Sommaires**

- **Accidents de la circulation –
Loi du 5 juillet 1985**
Indemnisation p. VI
- **Assurance de groupe**
Mise en gage du contrat p. VI
- **Contrat d'assurance**
Application du contrat p. VI
Clause fixant le point de départ
de la garantie p. VII
Manœuvres dilatoires
de l'assureur p. VII
Prescription p. VIII
- **Multirisque habitation**
Fausse déclaration du risque p. VIII

La Tribune de l'assurance
187-189, quai de Valmy
75494 Paris cedex 10
11 numéros + suppléments
Un an : 196 €
Prix au numéro : 18 €

Édition : Groupe Liaisons SA au capital de 6 400 000 €. RCS Nanterre B 572 208 288. **Principaux actionnaires :** Groupe Liaisons Investissements, Wolters Kluwer France, Lamy SA, Annonces et Formalités Légales SA. **Président-directeur général, directeur de la publication :** Stéphane Tschanz. **Directeur général :** Sylvie Faye. **Directeur de la rédaction :** Pierre Virolleaud. **Impression :** Landais, 93160 Noisy-le-Grand. **Commission paritaire :** 77538. **Dépôt légal :** mars 2002. Reproduction interdite sans l'autorisation de La Tribune de l'assurance.

LA DÉCISION DU MOIS

■ **L'affectation de l'indemnité
d'assurance dommages-ouvrage**

**L'indemnité d'assurance versée par
l'assureur « dommages-ouvrage » doit
nécessairement être employée à la
réparation des dommages affectant la
chose assurée**

Extrait de la décision

Selon l'arrêt attaqué (Versailles, 21 février 2000), la société civile immobilière Résidence Mozart (SCI) a vendu, en 1989 et 1990, huit maisons. Des acquéreurs ont assigné la SCI en nullité de la vente et ont obtenu gain de cause par des jugements du 21 mars 1995 confirmés par arrêts de la cour d'appel de Versailles, du 29 octobre 1998. Le syndicat des copropriétaires de la Résidence Mozart et des acquéreurs ont assigné les 8, 10 et 30 janvier 1996, la SCI et la compagnie d'assurance Winterthur, assureur dommages-ouvrage, en indemnisation des préjudices subis par eux du fait des multiples désordres affectant leurs maisons. Ils ont obtenu du juge des référés une provision à la charge de la compagnie d'assurance Winterthur qui acceptait de pré-financer les travaux de charpente et de couverture des pavillons. Sur l'instance au fond, le jugement a condamné in solidum la SCI et la compagnie Winterthur à payer au syndicat des copropriétaires une somme au titre des reprises des désordres de nature décennale sur les parties communes et aux acquéreurs diverses sommes au titre des reprises des désordres de nature décennale affectant chaque pavillon. En cause d'appel, la compagnie Winterthur, faisant valoir qu'à la suite de l'annulation des ventes, le syndicat des copropriétaires et les copropriétaires ne pouvaient plus bénéficier des indemnités allouées, a sollicité le remboursement des sommes versées.

Mais ayant constaté, abstraction faite d'un motif surabondant, relatif à la rece-

vabilité de la demande en restitution des indemnités, que les indemnités versées par la compagnie Winterthur au syndicat des copropriétaires et aux sept propriétaires étaient destinées au préfinancement des reprises de désordres de nature décennale affectant les immeubles, la cour d'appel, qui a exactement retenu que ces indemnités faisaient partie du patrimoine de la SCI censée n'avoir jamais été dépossédée de la propriété des immeubles, a pu déduire de ces seuls motifs que la compagnie Winterthur ne pouvait exciper du caractère rétroactif de l'annulation des ventes pour réclamer le remboursement par le syndicat et les sept propriétaires des provisions perçues.

Cass. 3^e civ., 21 novembre 2001, n° 00-14.728, P+B+R, Winterthur c/ syndicat des copropriétaires de l'immeuble « Résidence Mozart » et autres, Lamyline.

Observations

1. La troisième chambre civile de la Cour de cassation a rendu le 21 novembre 2001 un arrêt destiné à une large diffusion, puisque, outre sa publication dans le bulletin des arrêts des chambres civiles, il en est fait état dans le bulletin bimensuel d'information d'une part, et surtout il en sera fait état dans le rapport annuel d'activité de la Cour de cassation d'autre part.

Cette large diffusion peut *a priori* étonner, s'agissant d'un simple arrêt de rejet, rendu au surplus dans le cadre d'un contrôle dit « léger » consistant seulement à vérifier la cohérence des motifs des juges du fond avec leur décision.

Elle s'explique et se justifie en raison de ce que l'arrêt précité est un arrêt de principe en ce qu'il tranche indirectement mais nécessairement l'irritante question – discutée en doctrine – de la destination et/ou de l'emploi des indemnités réglées par un assureur dommages-ouvrage, ainsi qu'indirectement et consécutivement celle de la détermination des bénéficiaires de l'assurance dommages-ouvrage.

2. Pour apprécier la portée de l'arrêt rendu par la troisième chambre civile, il est nécessaire de préciser les faits et procédures de l'espèce, à l'occasion desquels la cour de Versailles a rendu l'arrêt choqué de pourvoi, objet du rejet de la Cour Suprême, faits et procédures complexes que nous résumerons ici à grands traits.

3. En la circonstance, une société civile immobilière, la SCI Résidence Mozart, par suite d'une adjudication, était devenue propriétaire d'un ensemble immobilier constitué de 19 logements collectifs (bâtiments B et C) et 10 maisons individuelles.

Néanmoins seules les maisons individuelles faisaient l'objet d'une réception tandis que les bâtiments de logements collectifs restaient inachevés par suite de l'annulation du permis de construire par le juge administratif.

C'est dans ces conditions que les acquéreurs des maisons individuelles ont poursuivi la nullité de la vente, qu'ils ont obtenue par suite d'un arrêt définitif de la cour de Versailles.

Mais dans l'intervalle le syndicat des copropriétaires et les acquéreurs concernés avaient assigné leur venderesse, la SCI Résidence Mozart, ainsi que la compagnie Winterthur, assureur

dommages-ouvrage, en indemnisation des préjudices subis par eux du fait des multiples désordres affectant les maisons individuelles et obtenu du juge des référés une provision à la charge de l'assureur dommages-ouvrage (lequel n'avait d'ailleurs pas contesté sa garantie) puis du juge du fond, en la circonstance le Tribunal de grande instance de Versailles, la validation de la décision du juge des référés ainsi que des indemnités complémentaires, semble-t-il, définitives.

4. La compagnie Winterthur a interjeté appel dudit jugement du TGI de Versailles, dont elle ne sollicitait néanmoins pas l'infirmité, fut-ce à titre subsidiaire, sa demande en appel consistant à solliciter le remboursement des indemnités d'assurances qu'elle avait réglé au syndicat des copropriétaires et aux acquéreurs des maisons individuelles au motif que ceux-ci ayant perdu rétroactivement la qualité de propriétaires des biens assurés, ils ne pouvaient désormais être bénéficiaires des indemnités d'assurance dont s'agit, en sorte que la demande de la compagnie Winterthur s'analysait, *de facto*, comme une action en répétition de l'indu, action qui aurait pu ou aurait dû faire l'objet d'une procédure séparée, comme l'avait d'ailleurs relevé pertinemment la cour de Versailles.

5. Mais la question à laquelle renvoie l'arrêt rendu par la Cour Suprême le 21 novembre 2001 est ailleurs et autrement plus importante : c'est celle de savoir si celui qui a qualité – car propriétaire de la chose assurée au moment de la survenance du sinistre – pour revendiquer et obtenir l'indemnité d'assurance, correspondant au coût des réparations nécessaires pour mettre fin aux dommages affectant ladite chose, est en droit de la conserver, alors qu'il est, en suite de la nullité de la vente qu'il a lui-même sollicitée et obtenue, censé n'avoir jamais été propriétaire de la chose assurée, étant souligné que la jurisprudence selon laquelle seul le propriétaire de l'ouvrage assuré au moment du sinistre, a qualité pour revendiquer l'indemnité d'assurance, en tire la conséquence logique qu'en cas de vente postérieurement à la survenance du sinistre, l'acquéreur ne peut prétendre, alors même que les réparations n'auraient pas été effectuées, bénéficier de l'indemnité d'assurance que celle-ci ait ou non été réglée à son vendeur (1).

En la circonstance, il était évident que les copropriétaires acquéreurs des maisons individuelles avaient qualité pour percevoir les indemnités d'assurance.

Il était en revanche moins évident que le syndicat des copropriétaires ait eu la qualité de bénéficiaire de l'assurance dommages-ouvrage, et ait eu consécutivement qualité pour percevoir les indemnités dont s'agit dès lors qu'un syndicat des copropriétaires n'est titulaire d'aucun droit de propriété. Néanmoins et donc de façon contestable, la Cour Suprême a déjà admis qu'un syndicat de copropriétaires « du fait de l'aliénation de l'immeuble est le bénéficiaire de l'assurance dommages-ouvrage » (2), solution réitérée dans un arrêt du 11 mai 2000 en matière de troubles anormaux de voisinage, critiquée par Monsieur Attias qui déplore à cette occasion cette « *audace prétorienne* » (3). En tout état de cause, syndicat des copropriétaires et acquéreurs des maisons individuelles, étaient, par suite de l'an-

nulation rétroactive des ventes des choses assurées, censés n'avoir jamais eu la qualité de propriétaires et ne pouvaient en conséquence prétendre conserver les indemnités d'assurance qui leur avaient été allouées en cette qualité.

On rapprochera cette situation de celle du vendeur d'immeubles à construire qui souscrit l'assurance dommages-ouvrage « pour son compte ou celui des propriétaires successifs » selon l'article L 242-1 du Code des assurances ou encore, à s'en tenir aux clauses types figurant à l'annexe II, article A 243-1 dudit code « tant pour son compte que pour celui des propriétaires successifs », lesdites clauses types énonçant en outre qu'ont la qualité d'assurés le « souscripteur et les propriétaires successifs de l'ouvrage aux bénéfices desquels est souscrit le contrat », l'apparente contradiction des textes législatifs et réglementaires précités renvoyant la question de savoir si l'on est en présence d'une simple souscription pour compte ou d'une véritable assurance pour compte, question non tranchée clairement par la Cour Suprême sauf qu'un arrêt, critiqué par une partie de la doctrine, semble avoir en définitive pris parti pour la théorie de la souscription pour compte (4).

Etant précisé que dès les années 1991, 1992, la Cour Suprême avait décidé que « sauf cas de subrogation, le vendeur d'immeuble après achèvement n'est plus fondé, après la vente, à invoquer le bénéfice de l'assurance "dommages" qu'il a souscrite en exécution des prescriptions de l'article L 242-1 du Code des assurances » (5).

En transposant, cette solution à celle de notre espèce, il était clair qu'après la nullité des ventes, les acquéreurs et le syndicat des copropriétaires n'étaient plus fondés à invoquer le bénéfice de l'assurance dommages-ouvrage et/ou en tout cas à prétendre conserver les indemnités d'assurance.

La cour de Versailles ne l'avait d'ailleurs pas ignoré puisqu'elle l'a énoncé elle-même dans son arrêt aux termes duquel elle déboutait néanmoins l'assureur de sa demande de restitution des indemnités d'assurance qu'il avait versées.

6. Pour ce faire, la cour de Versailles a jugé que le caractère rétroactif des ventes ne pouvait qu'entraîner le rejet des prétentions de l'assureur dès lors que les « indemnités sont destinées au préfinancement des reprises des désordres de nature décennale affectant les immeubles. Elles sont spécialement affectées à celles-ci et font rétroactivement partie du patrimoine de la SCI Résidence Mozart qui est censée n'avoir jamais été dépossédée de la propriété de l'immeuble ».

Poursuivant son raisonnement, la cour d'appel de Versailles observe que la SCI Résidence Mozart « a vendu aux bénéficiaires de l'indemnité un immeuble qui aurait du être exempt de vice, pour un prix déterminé; qu'après l'annulation des ventes qui remet les parties en leur état antérieur la venderesse restitue le prix et les acquéreurs restituent la chose tout exempte de vice c'est-à-dire réparée en ses désordres la rendant impropre à sa destination grâce aux indemnités perçues dans l'intervalle par l'assurance dommages-ouvrage ».

La cour de Versailles en tire la double conséquence que l'assureur « ne se trouve plus exposé à un risque de double indemnisation, ni au risque d'être victime d'un éventuel détournement

des fonds versés si les travaux n'ont pas été faits car dans une telle hypothèse, seule la Résidence Mozart pourrait se plaindre de l'absence de restitution de ces indemnités par ses acquéreurs, la compagnie Winthertur n'ayant nullement la qualité de victime puisqu'en ne critiquant pas le jugement, elle admet nécessairement que les indemnités versées étaient bien dues au propriétaire en application de sa police ».

Ces dernières observations de la cour de Versailles nous conduisent à penser qu'il n'était pas clairement établi que les indemnités réglées par l'assureur aient été effectivement utilisées pour la réparation des désordres d'une part, tandis que dans l'esprit de la cour de Versailles les indemnités dont s'agit devaient nécessairement être utilisées quant à ce, d'autre part.

C'est dans ces conditions et aux motifs ci-avant rappelés que la cour de Versailles a déclaré en définitive que l'assureur ne disposait « d'aucune qualité, ni d'aucun fondement juridique pour demander le remboursement des sommes rencontrées rétroactivement depuis l'origine dans le patrimoine de la SCI Résidence Mozart » ajoutant « qu'en décider autrement aboutirait à priver le maître d'ouvrage initial de tout recours contre l'assurance dommages-ouvrage quand l'annulation de la vente intervient plus de dix ans après la réception des immeubles ».

Cette dernière observation de la cour de Versailles laisse perplexe et est radicalement infondée juridiquement.

La cour de Versailles semble en effet considérer que plus de dix ans après la réception de l'ouvrage, un recours quelconque est juridiquement possible contre l'assureur dommages-ouvrage alors que la garantie de celui-ci, sinon par l'effet même de la loi (C. assur., art. L 242-1) – qui est muette sur ce point en ce qu'elle ne vise que le point de départ de la garantie – du moins par celui de la clause type, prend justement fin dix ans après la réception de l'ouvrage.

Certes, le délai précité peut être interrompu; certes au-delà même de l'expiration dudit délai de dix ans, la jurisprudence a admis que le bénéficiaire de l'assurance dommages-ouvrage pouvait – pendant un délai de deux ans à compter du jour où il a eu connaissance des dommages relevant de la garantie de l'assureur, connaissance qui peut intervenir juste avant l'expiration du délai de dix ans, voire postérieurement à l'expiration dudit délai – requérir la mise en œuvre de la garantie de l'assureur dommages-ouvrage dès lors que la prescription prévue à l'article 2270 du Code civil (lequel dispose que l'action en garantie décennale est prescrite dix ans après la réception des travaux) est sans application au délai ouvert au bénéficiaire de l'assurance dommages-ouvrage pour déclarer les sinistres survenus dans le délai visé par ce texte. La Cour Suprême a estimé, en effet, que l'assuré disposait en vertu de l'article L 114-1 du Code des assurances d'un délai de deux ans pour réclamer l'exécution des garanties souscrites, à compter de la connaissance de désordres survenus dans les dix ans à compter de la réception de l'ouvrage (6).

Ainsi, sauf interruption du délai de dix ans ou sa prolongation de facto par l'application de l'article L 114-1 du Code des assurances, aucune action ne peut être engagée à l'encontre de l'assureur dommages-ouvrage dix ans après la réception de l'ouvrage en sorte que le motif surabondant de la cour de Versailles

pour conforter son raisonnement est à l'évidence totalement inopérant.

7. Abstraction faite de cette dernière critique, l'arrêt de la cour de Versailles est quant au fond du droit exempt de reproches et de très bonne qualité. Néanmoins, il existait, notamment pour des raisons procédurales, des motifs de cassation.

Le demandeur au pourvoi avait articulé à cet égard deux moyens de cassation, le premier comportant trois branches, le second cinq branches, moyens sérieux et pertinents, articulés de façon « intelligente » tandis que les défendeurs au pourvoi, sans doute eux-mêmes convaincus de la pertinence desdits moyens, s'étaient contentés de produire « des conclusions banales de défense » aux termes desquelles ils déclaraient simplement « opposer aux moyens de cassation développés par la demanderesse, le caractère non fondé des prétentions articulées par celle-ci comme contestant des motifs parfaitement justifiés de la décision attaquée ».

La Cour Suprême rejette le pourvoi, préférant « sauver » l'arrêt de la cour de Versailles.

Pour ce faire, la troisième chambre civile, après avoir négligé les critiques d'ordre procédural qui étaient présentées par le demandeur au pourvoi (essentiellement dans le cadre du premier moyen de cassation) énonce, au regard des deux moyens réunis « qu'ayant constaté que les indemnités versées par la compagnie Winterthur au syndicat des copropriétaires et "aux propriétaires" » c'est-à-dire les acquéreurs dont le titre de propriété avait été, à leur demande, déclaré nul, « étaient destinées au préfinancement de désordres de nature décennale affectant les immeubles, la cour d'appel, qui a exactement retenu que ces immeubles faisaient partie du patrimoine de la SCI, censée n'avoir jamais été dépossédée de la propriété des immeubles, a pu déduire, de ces seuls motifs que la compagnie Winterthur ne pouvait exciper du caractère rétroactif de l'annulation des ventes pour réclamer le remboursement par le syndicat et les sept propriétaires des provisions perçues ».

De tels motifs de rejet éclairent la portée de l'arrêt rendu par la troisième chambre civile, le 21 novembre 2001. Celle-ci n'a pas entendu « sauver » l'arrêt de la cour de Versailles en raison des grandes qualités de celui-ci, car nonobstant lesdites qualités, il y avait bien, à notre avis, comme déjà ci-dessus, motifs à cassation : si la Cour Suprême a rejeté le pourvoi c'est essentiellement selon nous, parce qu'elle a partagé la conviction de la cour de Versailles que les indemnités étaient nécessairement destinées à être affectées à la réparation des désordres.

Certes, il n'était pas établi que les indemnités aient été effectivement employées à la réparation des désordres, l'absence aux débats devant la cour de Versailles de la SCI venderesse qui n'avait pas été régulièrement assignée, ne permettant pas de le savoir, encore qu'il semble bien que lesdites indemnités n'aient pas été effectivement employées à la réparation des désordres puisque dans l'hypothèse inverse, le syndicat des copropriétaires et les acquéreurs des maisons individuelles n'auraient pas manqué de le dire et la cour de Versailles l'aurait énoncé dans son arrêt.

Certes, bien que non critiquable en droit, c'est une pure fiction que d'affirmer que les indemnités faisaient partie du patrimoine de la SCI au prétexte qu'elle était censée n'avoir pas été dépos-

sédée de la propriété des immeubles de l'assuré, mais au-delà de cette fiction, la cour de Versailles, validée en sa décision de ce chef par la Cour Suprême, a clairement affirmé la destination obligée d'emploi de l'indemnité d'assurances à la réparation des dommages affectant la chose assurée, en sorte que seule la SCI venderesse était susceptible de solliciter des acquéreurs des maisons individuelles et du syndicat des copropriétaires la restitution des indemnités d'assurance dont s'agit. L'arrêt rendu par la Cour Suprême ne peut en conséquence qu'être approuvé sans réserve dès lors qu'elle tranche le débat sur le sort de l'indemnité d'assurances en matière dommages-ouvrage en décidant que ladite indemnité doit nécessairement être employée à la réparation des dommages affectant l'ouvrage assuré.

On rappellera à cet égard que ce débat n'avait pas été tranché jusqu'ici par la Cour Suprême, la doctrine étant sur ce point divisée, en raison notamment de ce qu'il n'existe, *stricto sensu*, aucune disposition légale spécifique de l'emploi de l'indemnité d'assurance réglée par l'assureur dommages-ouvrage.

Il est vrai néanmoins qu'il résulte pour le moins de l'esprit de l'article L 242-1 du Code des assurances, qui énonce que l'assureur garantit « le paiement de la totalité des réparations des dommages de la nature de ceux... » et ajoute désormais, incidemment, dans sa rédaction issue de la loi du 31 décembre 1989, à propos de l'offre indemnitaire de l'assureur, que celle-ci peut revêtir « le cas échéant un caractère provisionnel », et qu'elle est « destinée au paiement des travaux de réparation des dommages ».

On peut dire aussi que les clauses types réglementaires confortent cette opinion en énonçant notamment que l'assuré s'engage à autoriser l'assureur à constater l'état d'exécution de réparation des dommages ayant fait l'objet d'une indemnisation en cas de sinistre (C. assur., art. A 243-1, annexe II, Obligations réciproques des parties, A. Obligations de l'assuré, 4^e) ou encore que l'assuré s'engage à autoriser l'assureur à constater l'exécution des travaux de réparation des dommages ayant fait l'objet d'une avance (C. assur., art. A. 243-1, annexe II, Obligations réciproques des parties, B. Obligations de l'assureur, 3^e).

Cependant, l'assurance de choses qu'est le contrat dommages-ouvrage est aussi – comme l'assurance de responsabilité – une assurance à caractère indemnitaire, ce qui a conduit certains auteurs, et non des moindres puisqu'au nombre de ceux-ci figure Monsieur Georges Durry, à exprimer l'avis que le bénéficiaire de l'indemnité a toute liberté d'affecter celle-ci comme il l'entend, opinion non critiquable en droit mais contraire à la finalité de la loi, étant observé que la loi elle-même, certes dans un autre domaine, en l'occurrence la loi dite Barnier du 2 février 1995, sur le renforcement de la protection de l'environnement, dont l'article 90 a créé l'article L 121-17 du Code des assurances, énonce que : « Les indemnités versées en réparation d'un dommage causé à un immeuble bâti, doivent être utilisées pour la remise en état effective de cet immeuble, ou pour la remise en état de son terrain d'assiette, d'une manière compatible avec l'environnement dudit immeuble. Toute clause contraire dans les contrats d'assurance est nulle d'ordre public. » (7).

L'applicabilité de ce texte à l'assurance construction est discutée en doctrine (8) mais on observera que certains juges du

fond ont déjà, par leurs décisions, battu en brèche le principe indemnitaire de l'article L 121-1 du Code des assurances – si tant est qu'il ait à s'appliquer strictement à l'assurance dommages-ouvrage – en faisant droit aux demandes formées par des assureurs dommages-ouvrage tendant à la restitution d'une partie des indemnités réglées dès lors que le coût des réparations s'était avéré inférieur au montant desdites indemnités (9).

8. Dans le prolongement de l'arrêt, objet du présent commentaire, on doit donc désormais admettre que l'indemnité d'assurances doit nécessairement être affectée à la réparation des dommages affectant la chose assurée, conférant en quelque sorte à ladite indemnité un caractère réel ou encore nécessairement «accessoire» à la propriété de la chose assurée en sorte que l'indemnité d'assurances serait due à celui qui aurait la qualité de propriétaire non seulement au jour de la survenance du sinistre mais encore au moment du règlement de l'indemnité, ou encore seulement à ce moment là.

Cela condamnerait évidemment la jurisprudence précitée rendue en matière de ventes successives (5. ci-dessus), en vertu de laquelle la qualité de propriétaire n'est prise en considération qu'au moment de la survenance du sinistre, mais laisserait entière la question de la validité des éventuelles stipulations contractuelles qui seraient consacrées à la question de l'indemnité d'assurance dans l'acte de vente, le caractère d'ordre public qui s'attacherait à la destination de l'indemnité, pouvant avoir pour conséquence de réputer non écrite toute clause qui y ferait directement ou indirectement échec...

Si on examine la jurisprudence rendue, toujours en matière d'assurance de choses mais dans d'autres domaines, comme l'assurance incendie, on arrive à la conclusion que, *de facto*, c'est la qualité de propriétaire au moment du règlement de l'indemnité qui déterminera le bénéficiaire de celle-ci, même si apparemment les décisions dont il sera fait état ci-après ont été rendues par référence à la qualité de propriétaire au moment de la survenance du sinistre.

On citera à cet égard deux arrêts rendus par la Cour Suprême : – d'abord un arrêt du 18 octobre 1983 (10), qui casse un arrêt d'une cour d'appel qui avait refusé de condamner l'assureur à payer l'indemnité d'assurance au propriétaire d'un fonds partiellement détruit au seul motif qu'au jour de la survenance du sinistre, il ne l'était pas, pour l'avoir vendu, refusant ainsi de prendre en compte la résolution de ladite vente, survenue postérieurement au sinistre mais antérieurement à la date à laquelle l'indemnité d'assurance avait été requise, la Cour Suprême ayant énoncé à cette occasion que, par l'effet de ladite résolution opposable à l'assureur, comme la vente elle-même, le souscripteur de la police était redevenu rétroactivement propriétaire dudit fonds, et devait être considéré comme ayant eu la qualité d'assuré au moment du sinistre ;

– ensuite un arrêt du 11 mars 1986 (11), qui réitère la solution en énonçant que par suite de la résolution d'une vente, le souscripteur « n'avait jamais cessé d'être propriétaire du bâtiment assuré » détruit par un incendie.

Certes ces deux décisions se contentent de tenir compte de la qualité d'assuré, seulement au jour de la survenance du si-

nistre, par l'effet rétroactif de la résolution des ventes mais aboutissent bien, *de facto*, à prendre en considération la qualité de propriétaire au moment où l'indemnité est requise.

En définitive, le caractère réel ou encore accessoire de l'indemnité d'assurance au regard de la propriété de la chose assurée transcende totalement la question de savoir s'il faut tenir compte de la qualité d'«assuré» – encore que cette terminologie s'agissant d'une assurance de choses est critiquable – au jour de la survenance du sinistre, ou au jour du règlement de l'indemnité d'assurance, ou encore aux deux époques considérées, l'essentiel étant – et c'était bien là l'un des objectifs du système d'assurance dit à «double détente» institué par le législateur de 1978 – que la chose assurée soit réparée, des dommages graves pouvant l'affecter, par la mise en œuvre de l'assurance dommages-ouvrage qui garantit justement le paiement de la réparation des travaux nécessaires à cet effet.

Feu en conséquence, la jurisprudence précitée en matière de ventes successives qui ne tient compte que de la date de survenance du sinistre pour déterminer le bénéficiaire de l'assurance, et refuse à l'acquéreur toute possibilité de percevoir l'indemnité d'assurance, alors même que celle-ci n'aurait pas été requise par le vendeur et/ou réglée à ce dernier.

Feu surtout aussi le sacro saint principe indemnitaire de l'article L 121-1 du Code des assurances du moins en ce qui concerne le sort de l'indemnité d'assurance réglée par l'assureur dommages-ouvrage.

Jean-Pierre Karila
Docteur en droit
Avocat à la Cour

**Professeur à l'Institut d'études économiques et juridiques
appliquées à la construction et à l'habitation (ICH)**
Professeur à l'Institut des assurances de Paris (IAP)
Chargé d'enseignement à l'Université de Paris I
**Président de la Commission de droit immobilier à l'Union
internationale des avocats (UIA)**

(1) Cass. 1^{re} civ., 10 juin 1997, Resp. civ. et assur. 1997, comm., n° 314, G. Courtieu; CA Versailles, 31 mars 1995, RGAT 1995, p. 389, note J. Bigot confirmant un jugement du TGI Nanterre, 3 mars 1993, RGAT 1993, p. 597, note J. Bigot.

(2) Cass. 3^e civ., 17 mars 1999, RGDA 1999, p. 650.

(3) Cass. 3^e civ., 11 mai 2000, D. 2001, Som., p. 3581.

(4) Cass. 1^{re} civ., 12 janvier 1999, Bull. civ. I, n° 12.

(5) Cass. 1^{re} civ., 15 octobre 1991, RGAT 1991, p. 872, note J. Bigot; Cass. 1^{re} civ., 22 avril 1992, RGAT 1992, p. 563, note J. Bigot; Cass. 3^e civ., 30 mars 1994, Bull. civ. III, n° 70, Rev. Administrer 1994, n° 262, p. 118, comm. A. Valdes, déjà dans le même sens.

(6) Cass. 1^{re} civ., 4 mai 1999, RGDA 1999, p. 1037, note J.-P. Karila.

(7) L. n° 95-101, 2 février 1995, JO 3 février.

(8) Leguay G., RDImm. 1997, p. 97; Leguay G., A quand l'application de la loi Barnier?, RDImm. 1998, p. 114.

(9) TGI Paris, 6^e ch., 1^{re} sect., 23 mai 2000, AGF c/ Sté Immobilière 3F SA d'HLM et autres, inédit; TGI Dunkerque, 13 sept. 2000, SMABTP c/ Goetgheluck, inédit.

(10) Cass. 1^{re} civ., 18 oct. 1983, Bull. civ. III, n° 233.

(11) Cass. 1^{re} civ., 11 mars 1986, Bull. civ. I, n° 58.