

Jurisprudence

Cour de cassation
Deuxième chambre civile

13 octobre 2005
n° 04-16.139

Sommaire :

Viole les articles L. 121-12 du Code des assurances et 1147 du Code civil, l'arrêt qui retient que le défaut de vérification, par une agence immobilière, de la souscription par le locataire d'une assurance, ne permet pas de considérer cette agence comme un tiers responsable du sinistre au sens de l'article L. 121-12 du Code des assurances, alors qu'en sa qualité de mandataire des propriétaires de l'immeuble incendié, la faute commise par l'agence immobilière a privé ces derniers du bénéfice de la garantie des risques locatifs.

Texte intégral :

Cour de cassation Deuxième chambre civile Cassation partielle. 13 octobre 2005 N° 04-16.139

République française

Au nom du peuple français

AU NOM DU PEUPLE FRANCAIS

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

Attendu qu'à la suite d'un incendie survenu dans un pavillon appartenant à M. et Mme X... Y... et donné à bail par l'intermédiaire de la société Agence immobilière Lebreton (l'agence) la Mutuelle assurance des travailleurs mutualistes (MATMUT), assureur des propriétaires, a indemnisé ceux-ci des dommages causés à l'immeuble ;

que faisant état de l'insolvabilité des locataires et se prévalant de la faute commise par l'agence pour avoir omis de vérifier que le locataire, ainsi que l'y obligeait le bail, avait contracté une assurance garantissant les risques locatifs, les époux X... Y... et la MATMUT ont fait assigner devant le tribunal de grande instance, l'agence et son assureur, la société Axa France IARD, aux fins, pour les premiers d'être indemnisés du préjudice non pris en charge par leur assureur et, pour celui-ci, subrogé dans leurs droits, d'être remboursé des sommes versées à ses assurés ;

Sur le second moyen, tel que reproduit en annexe :

Attendu que M. et Mme X... Y... font grief à l'arrêt, après avoir relevé la faute de l'agence, d'avoir limité à une certaine somme le montant de la condamnation prononcée à leur profit alors que, selon eux, l'intégralité du préjudice résultant de l'incendie aurait dû être mis à la charge de l'agence et de son assureur ;

Mais attendu qu'ayant exactement énoncé que la faute commise par l'agence pour n'avoir pas réclamé aux locataires l'attestation d'assurance exigée tant par le bail que par l'article 7 de la loi du 6 juillet 1989, était à l'origine d'une perte de chance de récupérer le complément du préjudice que leur assureur n'avait pas pris en charge, c'est dans l'exercice de son pouvoir souverain que la cour d'appel a évalué la chance perdue à la moitié de ce préjudice ;

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

Mais sur le premier moyen :

Vu les articles L. 121-12 du Code des assurances et 1147 du Code civil ;

Attendu que pour déclarer irrecevable la demande de la MATMUT, l'arrêt énonce que le défaut de vérification par l'agence, de la souscription d'une assurance par le locataire ne permet pas de considérer cette société comme un tiers responsable du sinistre au sens de l'article L. 121-12 du Code des assurances ;

Qu'en se déterminant ainsi, alors qu'il résultait des constatations de l'arrêt que la société mandataire des propriétaires de l'immeuble incendié, les avait, par sa faute, privé de la garantie des risques locatifs, la cour d'appel a violé les textes susvisés :

PAR CES MOTIFS :

CASSE ET ANNULE, en ses seules dispositions relatives à la recevabilité de la demande de la MATMUT, l'arrêt rendu le 9 décembre 2003, entre les parties, par la cour d'appel de Paris ; remet, en conséquence, quant à ce, 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 l'agence immobilière Lebreton et la société Axa France IARD aux dépens ;

Vu l'article 700 du nouveau Code de procédure civile, rejette la demande de l'agence immobilière Lebreton et de la société Axa France IARD ;

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, Deuxième chambre civile, et prononcé par le président en son audience publique du treize octobre deux mille cinq.

Composition de la juridiction : M. Dintilhac., M. Benmakhlouf., M. Croze., la SCP Boré et Salve de Bruneton, la SCP Célice, Blancpain et Soltner.

Décision attaquée : Cour d'appel Paris 2003-12-09 (Cassation partielle.)

Texte(s) appliqué(s) : Sur la portée du défaut de vérification, par une agence immobilière, de la souscription par le locataire d'un immeuble d'une assurance quant au recours subrogatoire de l'assureur contre le tiers responsable, à rapprocher : Chambre civile 1, 1997-05-13, Bulletin 1997, I, n° 154, p. 104 (cassation).
