

Immobilier : quand des travaux de réparation n'ont pas été réalisés par le vendeur...



© 2023 Les Echos Publishing

Dans une affaire récente, les propriétaires d'un bien immobilier avaient déclaré un sinistre auprès de leur assureur. Leur habitation ayant subi des dommages à la suite d'un épisode de sécheresse. Après expertise et reconnaissance de l'état de catastrophe naturelle sur le territoire où se situait le bien, l'assureur leur avait versé une indemnité. Par la suite, les propriétaires avaient mis en vente leur logement. Le nouveau propriétaire, après avoir constaté, quelques années après l'achat, des fissures qui parcouraient les murs porteurs, les plafonds et les sols du logement, avait également déclaré un sinistre auprès de son propre assureur (qui, du fait du hasard, était la même société d'assurance). En réponse, ce dernier lui avait notifié son refus de prise en charge du sinistre au motif qu'il avait déjà indemnisé les vendeurs pour un sinistre antérieur, à la suite d'une précédente catastrophe naturelle due à la sécheresse.

Mécontent, le nouveau propriétaire avait alors assigné l'assureur et le fils des vendeurs (ces derniers étant décédés) afin qu'ils soient déclarés responsables des désordres affectant le bien immobilier et condamnés solidairement à lui payer diverses sommes en indemnisation de

ses préjudices. Mais les juges ne lui ont pas donné gain de cause. En effet, ils ont considéré que l'état de l'immeuble était la conséquence de la négligence des anciens propriétaires qui n'avaient pas réalisé des travaux de réparation grâce à l'indemnité d'assurance. Ainsi, l'aggravation des dommages ne pouvait donc pas constituer un nouveau sinistre. En outre, ils ont écarté l'argument du nouveau propriétaire qui invoquait le fait que l'assureur (du fait de son devoir de loyauté et de conseil) aurait dû le mettre au courant, lors de la souscription de son contrat d'assurance multirisques habitation, qu'un sinistre de cette nature avait été déclaré. En effet, ils ont estimé que l'assureur n'était pas tenu d'informer l'assuré d'un sinistre antérieur à la souscription du contrat dès lors qu'il avait payé l'indemnité nécessaire à la réparation des désordres dont il n'avait pas à contrôler l'utilisation.

Pour toutes ces raisons, la responsabilité de l'assureur ne pouvait être engagée.

[Cassation civile 3e, 6 juillet 2023 n° 22-14683](#)

© 2023 Les Echos Publishing