

Copropriété

L'aléa, l'assureur et la responsabilité du syndicat des copropriétaires pour défaut d'entretien

Pierre-Henri Hanoune
Avocat à la Cour

INTRODUCTION

Peut-on concilier l'inconciliable ? La négligence est-elle assurable ?

L'assureur est-il un artisan du bâtiment qui va offrir une peinture neuve au copropriétaire quand celui-ci a tourné la tête avec indifférence quand il s'est agi de voter la réfection de l'étanchéité de la terrasse ?

Posséder, c'est aussi et souvent être responsable.

Le syndicat des copropriétaires répond des désordres causés par le défaut d'entretien ou le vice de construction des parties communes.

Cette responsabilité résulte de l'objet même du syndicat : la conservation de l'immeuble.

Elle est affirmée par un texte particulier, l'article 14 de la loi du 10 juillet 1965, inspiré du droit commun de la responsabilité du fait des bâtiments (*article 1386 du Code civil pour la ruine des bâtiments et article 1384 pour la responsabilité du fait des choses dont on a la garde*).

Certes, l'article 14 réserve les recours du syndicat, mais celui-ci n'a pas toujours la possibilité de rechercher un responsable susceptible de le garantir.

Il va pousser un soupir de soulagement en frappant à la porte de son assureur.

Si l'assurance des copropriétés était – heureusement – très largement répandue, surtout en présence d'un syndic professionnel, certaines d'entre elles pouvaient se trouver occasionnellement dépourvues (négligence du

syndic, résiliation du contrat en raison d'une "sinistralité" excessive, primes dissuasives pour des copropriétés désargentées...).

La désormais célèbre loi "Alur" du 24 mars 2014 a introduit dans la loi du 10 juillet 1965 l'obligation pour le syndicat de s'assurer contre les risques de responsabilité civile dont il doit répondre (*article 9-1 de la loi qui fait également peser cette obligation sur le copropriétaire*).

Cette obligation a été intégrée dans le Code des assurances (Livre II Assurances obligatoires) qui offre expressément la possibilité en cas de refus de la compagnie d'assurance sollicitée, de saisir le bureau central de tarification qui fixera alors le montant de la prime moyennant laquelle l'entreprise d'assurance intéressée est tenue

de garantir et éventuellement le montant de la franchise (articles L. 215-2 et R. 250-2 du Code des assurances).

Cette perspective peut d'ailleurs constituer une incitation indirecte à entretenir l'immeuble : un immeuble mal entretenu peut rester assurable mais au prix fort !

Et pour parer à toute résistance, la nouvelle loi a ajouté cette obligation aux fonctions du syndic en créant un alinéa 4 dans l'article 18 de la loi du 10 juillet 1965 faisant obligation au syndic de soumettre au vote de l'assemblée générale, à la majorité de l'article 24, la décision de souscrire un contrat d'assurance contre les risques de responsabilité civile dont le syndic doit répondre.

Le texte ajoute qu'en cas de refus de l'assemblée générale, l'assurance peut être contractée par le syndic pour le compte du syndicat des copropriétaires, en application de l'article L. 112-1 du Code des assurances.

On peut donc affirmer sans risque : tous les immeubles en copropriété peuvent et doivent s'assurer en raison de la responsabilité pouvant découler du défaut d'entretien des parties communes.

Observons que cette obligation concerne une assurance de responsabilité et non une assurance de biens : l'assurance des parties communes elles-mêmes reste donc facultative, mais le syndic, s'il ne souscrit pas cette garantie, pourra envisager des recours contre les tiers responsables ou, le cas échéant contre l'assureur dommages-ouvrage.

Voici donc notre immeuble bien "couvert", chaudement assuré, mais est-il certain que le sinistre sera toujours pris en charge lorsque la responsabilité du syndicat pour défaut d'entretien est engagée ?

C'est ici que le contrat d'assurance affirme à son tour sa spécificité : le

contrat d'assurance est un contrat aléatoire (article 1964 ancien du Code civil).

Selon ce texte :

"Le contrat aléatoire est une convention réciproque dont les effets, quant aux avantages et aux pertes, soit pour toutes les parties, soit pour l'une ou plusieurs d'entre elles, dépendent d'un événement incertain.

Tels sont :

*Le contrat d'assurance,
Le jeu et le pari,
Le contrat de rente viagère."*

Mais demain ?

Nous connaissons déjà un peu l'avenir puisque la réforme du droit des contrats est entrée en vigueur le 1^{er} octobre 2016 et a abrogé l'article 1964 mais laissé subsister un article 1108, proche de l'ancien article 1104, définissant l'aléa :

L'aléa dans le nouvel article 1108 :
"Le contrat... est aléatoire lorsque les parties acceptent de faire dépendre les effets du contrat, quant aux avantages et aux pertes qui en résulteront, d'un événement incertain."

L'aléa dans l'ancien article 1104 :
"Lorsque l'équivalent consiste dans la chance de gain ou de perte pour chacune des parties, d'après un événement incertain, le contrat est aléatoire."

S'agissant des dispositions liminaires des contrats, le législateur a choisi de ne pas citer d'exemples, et a réservé avec prudence l'application de "règles particulières" (nouvel article 1105).

Pour autant, la classification du contrat d'assurance dans les contrats aléatoires ne semble pas remise en cause, bien qu'elle ait été critiquée et serait même "son plus grand malheur" (voir *Réforme du droit des contrats : quel impact sur le contrat d'assurance*, Perrine Bertrand, Dalloz juin 2016, p. 1156).

Il reste que l'assureur, réticent à assurer la négligence, est amené dans certains cas à refuser sa garantie en alléguant l'absence d'aléa ou une exclusion pour défaut d'entretien.

La contradiction n'est donc pas aisée à saisir : le syndicat est-il assuré pour le défaut d'entretien sans pouvoir être garanti précisément parce qu'il a été négligent ?

A - Défaut d'entretien : danger

1 - Le contrat d'assurance ne se définit pas comme un contrat d'entretien ou de maintenance de l'immeuble

Cette formulation ressemble à une boutade, mais elle conduit à rappeler des principes élémentaires de responsabilité individuelle ou professionnelle.

Certains se sont livrés à l'exercice consistant à définir le contrat d'assurance par ce qu'il n'est pas (voir Bigot, *droit des assurances*, tome III, n° 108).

L'entreprise chargée de l'entretien par le syndicat va intervenir à intervalles réguliers dans le cadre de l'objet du syndicat : l'entretien de l'immeuble (article 14 susvisé).

L'entreprise de maintenance intervient quant à elle quand survient un événement incertain (panne, bris de glace...).

L'intervention de l'entreprise de maintenance est donc aléatoire mais bien évidemment la comparaison avec le contrat d'assurance s'arrête là : l'assurance responsabilité du syndicat interviendra le cas échéant pour garantir les conséquences dommageables de l'événement pour les copropriétaires ou les tiers.

Il reste que l'obligation d'entretenir l'immeuble se traduit de façon concrète par des obligations préventives essentielles parmi lesquelles on peut citer :

• **l'obligation de respecter la réglementation et particulièrement celle qui résulte du règlement sanitaire départemental (évacuation des eaux ou des gaz brûlés, étanchéité du sol...).**

L'article 18 du règlement sanitaire de Paris prévoit en particulier :

"Les canalisations, robinets d'arrêt, robinets de puisage, robinets à flotteur des réservoirs de chasse, robinets de chasse, dispositifs de protection et tous autres appareils doivent être vérifiés aussi souvent que nécessaire, et au moins une fois par an".

Il est également d'usage de faire procéder périodiquement à la purge des canalisations.

Le défaut d'exécution de ces obligations est susceptible d'entraîner des conséquences en cascade : responsabilité du syndic, responsabilité du syndic, refus de garantie (c'est l'objet de la présente étude) :

- **l'obligation de vérifier régulièrement l'étanchéité des terrasses (DTU 43.1) ;**
- **la sécurité incendie : extracteurs de fumée, contrat d'entretien du système d'extraction des parkings, etc.**

Ces obligations particulières supposent donc :

- que le syndic inscrive à l'ordre du jour d'une assemblée générale la souscription d'un contrat d'entretien ;
- qu'il propose la réalisation des travaux nécessaires ou fasse procéder aux travaux urgents dans les conditions prévues par les articles 18 et 37 de la loi du 10 juillet 1965.

À défaut, l'immeuble deviendrait difficilement assurable et pour un coût conséquent.

Le défaut d'exécution de travaux urgents est une source habituelle de responsabilité du syndic qui dispose d'un pouvoir d'initiative (notamment pour le défaut de remplacement d'une canalisation, *Cass. civ. 3^e, 10 janv. 2012, Administrer avril 2012, p. 53*).

Un arrêt de la Cour de cassation du 26 février 2016 a censuré un arrêt pour avoir écarté la responsabilité du syndic alors que la Cour d'appel avait relevé que "le syndic, alerté de la gravité des désordres affectant les parties communes et des troubles qu'ils avaient entraînés, aurait dû alerter le syndic sur la nécessité d'une intervention et sur les conséquences prévisibles de toute carence" (*Cass. civ. 3^e, 26 fév. 2016, n° 14-29434*).

En présence d'une telle situation, l'assureur n'aura-t-il pas la tentation, s'il s'avère que sa garantie est retenue, d'exercer un recours contre le syndic ?

2 - L'assureur ne peut pas échapper à son obligation d'information et de conseil

En amont de la question de l'aléa comme condition de l'indemnisation du sinistre, il est intéressant de souligner que l'assureur est tenu de certaines obligations, dont la réforme du droit des contrats peut accentuer la portée.

a) L'obligation d'information et de conseil de l'assureur

La loi et la jurisprudence affirment l'obligation d'information de l'assureur lors de la conclusion du contrat, ainsi que son obligation de conseil.

Il a notamment l'obligation de fournir une fiche d'information sur le prix et les garanties avant la conclusion du contrat (*article L. 212-2 Code ass. en matière d'assurances de dommages et de personnes, Cass. civ. 3^e, 5 déc. 2012, n° 11-23756, RGDA 2013, n° 2 en matière de responsabilité décennale*).

Un arrêt de la 1^{re} Chambre civile de la Cour de cassation du 30 janvier 2001 apporte un éclairage quant à la prescription applicable puisque, tout en réaffirmant l'obligation d'information et de conseil de l'assureur, l'arrêt retient que l'action engagée contre l'assureur en raison d'un manquement à cette obligation précontractuelle ne

dérive pas du contrat d'assurance, ce qui signifie que cette action n'est pas soumise à la prescription de l'article L. 114-1 du Code des assurances mais à la prescription applicable aux actions en responsabilité (*article 2224 du Code civil, Cass. civ. 1^{re}, 30 janvier 2001, n° 98-18145, Dalloz action droit des assurances, n° 126 s.*).

La jurisprudence apparaît exigeante :
 • quant à l'étendue de cette obligation, un arrêt de la cour d'appel de Versailles ayant notamment affirmé que cette obligation s'étend non seulement à la communication au client des droits et obligations résultant du contrat, mais également de tous renseignements et conseils utiles quant à sa situation ou ses propres obligations (*Versailles, 23 nov. 2000, RDI 2001, p. 33*).

Cette même décision applique l'exigence d'information aux intermédiaires d'assurance.

L'assureur doit non seulement fournir l'information requise mais mettre en garde l'assuré contre les risques qu'il encoure s'il n'en tient pas compte (*par ex. Cass. com., 13 sept. 2011, n° 10-20644, Bigot JCP 2008, I 135*) :

- quant à sa durée puisque l'assureur reste tenu pendant toute la durée du contrat (*voir Cass. civ. 3^e, 5 juil. 2006, n° 04-10273, D 2008, p. 120*).

S'agissant du défaut d'entretien, l'assureur ou l'intermédiaire se doivent donc :

- de visiter les lieux,
- de demander toute information relative à l'état de l'immeuble et aux précédents sinistres,
- de préciser le cas échéant la nature des négligences du syndic susceptibles d'exclure la garantie (voir plus loin).

b) La réforme du droit des contrats introduit dans le Code civil les principes applicables à la phase précontractuelle (nouveaux articles 1112 et suivants) et à la substance du contrat

L'article L. 1112-1 impose réciproquement à chacune des parties de

communiquer toute information déterminante pour le consentement de l'autre.

Rappelons ici que l'article 1105 nouveau précise que "les règles générales s'appliquent sous réserve des règles particulières".

En outre, l'article 1170 nouveau dispose que "toute clause qui prive de sa substance l'obligation essentielle du débiteur est réputée non écrite".

De ce point de vue, il est difficilement concevable que le contrat d'assurance ayant pour objet de garantir le syndicat des copropriétaires lorsque sa responsabilité est recherchée en raison de désordres ayant pour cause un défaut d'entretien, stipule que le défaut d'entretien entraîne systématiquement le refus de la garantie, s'agissant désormais au surplus d'une assurance obligatoire !

c) L'assureur est tenu de financer une réparation efficace

Si l'assureur est amené à garantir un sinistre, les travaux qu'il financera doivent être de nature à mettre un terme aux désordres ; sur la responsabilité de l'assureur en cas de réparation inefficace (voir articles L. 121-1 et L. 242-1 du Code des assurances, *Le Moniteur "l'assurance construction"* p. 284, *Dictionnaire Permanent Construction "Assurance construction"* n° 262, "La Réparation inefficace", *Administrer août 2012*, n° 457, *Cass. civ. 1^{re}, 18 février 2003, pourvoi n° 99-12203, RDI 2004, p. 60, Cass. civ. 3^e, 7 juillet 2004 pourvoi n° 03-12325, RDI 2004, p. 419, Cass. civ. 3^e, 7 déc. 2005, pourvoi n° 0-17418, RDI 2006, p. 32, Cass. civ. 3^e, 11 fév. 2009, pourvoi n° 07-21761, Administrer nov. 2009, p. 52, Cass. civ. 3^e, 22 juin 2011, n° 10-16.308*).

À défaut sa responsabilité pourra être recherchée, ce qui peut constituer une objection pertinente à un refus de garantie pour défaut d'entretien "caractérisé".

B - Le défaut d'entretien expose-t-il le syndicat à un refus de garantie ?

À titre liminaire, rappelons ici l'importante distinction entre les assurances de responsabilités et les assurances de biens :

- le défaut d'entretien étant l'objet même de l'assurance couvrant la responsabilité du syndicat, il ne peut pas être considéré comme une cause systématique de refus de garantie ;
- s'agissant de l'assurance couvrant les dommages subis par les parties communes et non causés par celles-ci, le défaut d'entretien peut être exclu par l'assureur s'il respecte les principes applicables aux clauses d'exclusion.

1 - Le refus de garantie pour défaut d'aléa à la date de souscription du contrat

a - La première limite du refus de garantie en raison du défaut d'aléa tient au fait que l'existence de celui-ci s'apprécie à la date de la souscription du contrat

La rigueur juridique conduit à considérer que l'absence d'aléa permettrait de contester la validité du contrat ou de l'obligation de garantie de l'assureur si l'aléa n'existait pas lors de sa conclusion (voir *Cass. civ. 2^e, 5 mars 2015, note Péliissier, RGDA avril 2015, p. 184, Cass. civ. 1^{re}, 8 juil. 1994, n° 92-15551, Bull. civ. 94 I, n° 235*).

Dans l'arrêt du 8 juillet 1994 la Cour de cassation a interprété la formule peu claire de l'article 1104 "avant réforme" en considérant que "l'aléa existe dès lors qu'au moment de la souscription du contrat, les parties ne peuvent apprécier l'avantage qu'elles en retireront parce que celui-ci dépend d'un événement incertain".

La référence à l'avantage pouvant résulter du contrat est reprise par le nouvel article 1108 du Code civil.

Ainsi, l'assureur ne pourra opposer l'absence d'aléa pour refuser sa

garantie que s'il démontre que l'aléa n'existait pas à la date de souscription du contrat.

b - La jurisprudence admet de façon assez large l'existence d'un aléa

Tout d'abord, s'agissant de la mise en cause de la responsabilité du syndicat des copropriétaires, le risque en question correspond à un événement susceptible d'engager cette responsabilité (*Cass. civ., 14 juin 2006, n° 05-13090, juriscl. Resp. civ., Fasc. 505-10, n° 13 et dans le même sens mais retenant l'absence d'aléa Cass. civ. 2^e, 11 sept. 2014, n° 13-17236, Resp. et ass. 2015, com. 29*).

Dans l'arrêt du 14 juin 2006, l'assureur opposait le fait que l'employeur était informé des maladies professionnelles liées à l'inhalation d'amiante dont souffrent ses salariés.

La Cour de cassation a retenu l'existence de l'aléa dans la mesure où "le risque assuré n'est pas la maladie elle-même, qui représente le sinistre de la victime, mais la mise en cause de la responsabilité de l'employeur par suite de la mise en cause de la responsabilité de l'entreprise".

Appliqué à la responsabilité du syndicat, on pourrait énoncer que la seule connaissance d'infiltrations par le syndicat n'exclut pas l'aléa à la souscription si à la date de souscription sa responsabilité n'avait pas été recherchée.

Un arrêt du 11 décembre 2014 a retenu une même conception extensive de l'aléa en censurant un arrêt qui avait débouté des copropriétaires de leurs demandes contre l'assureur en retenant "[qu'ils] ont été informés dès mai 2005 de la nécessité d'une réfection complète de leurs installations en raison des désordres d'infiltrations répétés constatés depuis un an..." alors que de tels motifs étaient "impropres à caractériser l'absence d'aléa dans la survenance du sinistre" (*Cass. civ. 2^e, 11 déc. 2014, n° 13-26893, Resp. et*

ass. mars 2015, p. 33, RGDA fév. 2015, p. 85 et Cass. civ. 2^e, 5 mars 2015, n° 14-10790, RGDA avril 2015, p. 184).

De tels arrêts ne peuvent pas néanmoins conduire un syndicat des copropriétaires ou son syndic à l'imprudence car l'appréciation de l'aléa relève en principe du pouvoir souverain du juge du fond, la Cour de cassation exerçant un contrôle sur le manque de base légale (voir notamment Cass. civ. 1^{re}, 20 juin 2000, n° 97-22681, BC 2000 I 189 et Resp. civ. et Ass. 2000, étude 24).

En outre, la Cour de cassation a pu censurer une Cour d'appel ayant condamné un assureur alors que l'assuré connaissait l'existence du sinistre au moment de la souscription du contrat au motif que "le contrat d'assurance par nature aléatoire, ne peut porter sur un risque que l'assuré sait déjà réalisé" (Cass. civ. 1^{re}, 4 nov. 2003, n° 01-14942, RGDA 2004, p. 338).

Un autre arrêt du 20 novembre 2014 avait rejeté un pourvoi formé contre un arrêt ayant au contraire appliqué une clause d'exclusion en relevant que le syndicat des copropriétaires ne peut alléguer avoir ignoré ces dégradations visibles, aggravées avec le temps et consécutives à un défaut d'entretien (Cass. civ. 2^e, 20 nov. 2014, n° 11-27102, RGDA janv. 2015, p. 12).

On peut penser que l'appréciation des tribunaux peut être plus sévère à l'égard d'un syndicat des copropriétaires géré par un syndic professionnel, qu'à l'égard d'un copropriétaire.

2 - Les clauses d'exclusion contractuelle pour défaut d'entretien

Il est courant que dans des litiges ayant pour objet la mise en cause de la responsabilité du syndicat des copropriétaires en cas d'infiltrations, l'assureur se prévale de l'exclusion pour défaut d'entretien prévue dans les conditions générales de la garantie.

Cela traduit la confusion très courante entre les dommages causés aux biens du syndicat des copropriétaires ou gérés par celui-ci – les parties communes – et les dommages aux tiers résultant des parties communes, dont le syndicat des copropriétaires est responsable (article 14 précité).

De telles clauses d'exclusion sont très fréquemment écartées.

a - Une exclusion de garantie doit être formelle et limitée, ce qui n'est pas le cas quand la nature de l'obligation d'entretien n'est pas précisée (article L. 113-1 Code des assurances, RGDA fév. 2015, p. 86).

L'article L. 113-1 du Code des assurances dispose : "Les pertes et les dommages occasionnés par des cas fortuits ou causés par la faute de l'assuré sont à la charge de l'assureur, sauf exclusion formelle et limitée contenue dans la police. Toutefois, l'assureur ne répond pas des pertes et dommages provenant d'une faute intentionnelle ou dolosive de l'assuré."

Il est intéressant de relever que dans l'arrêt du 20 novembre 2014 précité qui avait approuvé une Cour d'appel d'avoir appliqué une clause d'exclusion, le syndicat des copropriétaires avait omis de se prévaloir de ces dispositions.

La Cour de cassation a donc décidé que le moyen tiré de la nullité de la clause d'exclusion était un moyen nouveau mélangé de fait et de droit, comme tel irrecevable.

Or, on peut penser que la clause d'exclusion de garantie concernant "les effets et dommages résultant d'un manque de réparation et/ou défaut caractérisé d'entretien incombant à l'assuré et connu de lui" aurait été annulée eu égard à la jurisprudence très stricte de la Cour de cassation en la matière qui exige que les clauses se réfèrent à des critères précis et à des hypothèses limitativement énumérées (Cass. civ. 2^e, 6 oct. 2011, RGDA 2012,

n° 2, p. 327, Cass. civ. 3^e, 26 sept. 2012, n° 2012-19117, Resp. civ. et ass. 2012, com., n° 362).

La jurisprudence exige également que de telles clauses définissent les notions de défaut d'entretien et de réparations indispensables (Cass. civ. 2^e, 13 déc. 2012, n° 11-22412, RGDA 2013, p. 302, Cass. civ. 3^e, 9 avr. 2013, n° 11-18212, RGDA 2013, p. 868, Cass. civ. 2^e, 12 déc. 2013, n° 12-29862 et 12-25777, RGDA janv. 2014, p. 30).

C'est pourquoi, les auteurs soulignent la fragilité de ces clauses d'exclusion, et le risque de déresponsabilisation de l'assuré, ou encore l'impossibilité pour l'assureur de faire un "tour complet de l'immeuble" (Asselain, note sous Cass. civ. 2^e, 12 déc. 2013 et Pélissier note sous Cass. civ. 2^e, 20 nov. 2014, RGDA janv. 2015, p. 12).

L'assureur n'est pourtant pas si démuni car il existe dans tous les immeubles des éléments permanents : des canalisations, des planchers, des colonnes, etc.

Par ailleurs et indépendamment de la clause d'exclusion, des auteurs soulignent que le défaut d'exécution d'une obligation d'entretien peut, à l'égard de l'assureur, être sanctionné par la réduction de l'indemnité due par l'assureur (note précitée sous l'arrêt du 20 novembre 2014).

b - La jurisprudence contrôle également l'acceptation par l'assuré des conditions générales qui lui sont opposées

Le contrat d'assurance étant un contrat d'adhésion, la Cour de cassation considère qu'il appartient au prestataire de justifier de ce qu'il a porté à la connaissance du client les conditions générales, et en particulier les clauses d'exclusion ou de déchéance (Cass. civ. 1^{re}, 11 mars 2014, n° 12-28304, Cass. civ. 1^{re}, 7 mars 1989, n° 87-10.266, Bull. civ. I, n° 105, Cass. civ. 2^e, 11 janvier 2007, n° 06-11.478, Juris-Data n° 2007-036887, Cass. civ. 1^{re}, 22 avril 1992,

n° 89-16.034, *Cass. civ. 2^e, 25 juin 2009*, n° 08-16.206, *Cass. civ. 2^e, 6 octobre 2011*, n° 10-15.370).

Pour être opposables à l'assuré, les clauses d'exclusion doivent être intégrées dans le corps de la police c'est-à-dire un document signé par le souscripteur et dont il est démontré qu'il a été accepté de façon certaine par lui (*Cass. civ. 1^{re}, 26 février 1980*, n° 78-15.824, *Bull. civ. I, n° 64*).

La réforme du droit des obligations sera de nature à renforcer la protection de l'assuré à travers la sanction des clauses abusives (*articles 1110 et 1171 nouveaux du Code civil, étude précitée Dalloz 2016, p. 1158*).

c - Le défaut d'entretien doit être caractérisé

Même en présence d'une clause d'exclusion valable et opposable (nous sommes en matière d'assurance responsabilité), la jurisprudence exige que le défaut d'entretien soit caractérisé et connu de l'assuré, formule en générale reprise par les clauses elles-mêmes (*par exemple dans l'arrêt du 20 novembre 2014 précité*).

L'indulgence de la Cour de cassation a été évoquée s'agissant du défaut d'aléa (*Cass. civ. 2^e, 11 déc. 2014 et Cass. civ. 2^e, 5 mars 2015 précités*).

En revanche, l'autre arrêt précité du 20 novembre 2014 avait admis l'application d'une clause d'exclusion pour défaut d'entretien, le syndicat ayant omis en appel de contester la validité de la clause (*voir avant a*) (*Cass. civ. 2^e, 20 nov. 2014, n° 11-27102, RGDA janv. 2015, p. 12*).

3 - La faute intentionnelle ou dolosive, un chemin difficile pour l'assureur

Lorsque ni le défaut d'aléa, ni le défaut d'entretien ne peuvent valablement être opposés par l'assureur, celui-ci peut suivre la voie très restrictive de la faute intentionnelle ou dolosive.

L'article L. 113-1 du Code des assurances dispose que "l'assureur ne répond pas des pertes et dommages provenant d'une faute intentionnelle ou dolosive de l'assuré" et l'article L. 113-2 précise que l'assuré doit :

2° répondre exactement aux questions posées par l'assureur, notamment dans le formulaire de déclaration du risque par lequel l'assureur l'interroge lors de la conclusion du contrat, sur les circonstances qui sont de nature à faire apprécier par l'assureur les risques qu'il prend en charge ;

3° déclarer, en cours de contrat, les circonstances nouvelles qui ont pour conséquence soit d'aggraver les risques, soit d'en créer de nouveaux et rendent de ce fait inexacts ou caduques les réponses faites à l'assureur, notamment dans le formulaire mentionné au 2° ci-dessus.

Outre ces obligations de déclaration d'un risque ou de son aggravation, l'assuré perdra le bénéfice de la garantie en cas de faute intentionnelle ou dolosive.

Là encore, la jurisprudence applique ces exclusions de façon restrictive (*voir notamment jurisc. Resp. et ass. fasc 523 n° 30, note précitée sous Cass. civ. 2^e, 11 déc. 2014*).

La faute intentionnelle suppose la volonté de son auteur de créer le dommage (*voir Cass. civ. 2^e, 12 juin 2014, n° 13-18844 et 6 fév. 2014, n° 13-10160, RGDA 2014, p. 214, Cass. civ. 3^e, 11 juil. 2012, n° 10-28535 RGDA*) ou la volonté et la conscience de mettre à la charge de son assureur les conséquences qui résulteraient de ses fautes (*Cass. civ. 2^e, 14 juin 2012, n° 11-17367*).

Ainsi, en matière de responsabilité, il ne suffit pas d'établir que le syndicat a volontairement laissé se dégrader les parties communes, mais qu'il a volontairement causé des dommages à un tiers, engageant sa responsabilité (*voir jurisc. Resp. et ass. fasc 520-*

10, n° 81 et Cass. civ., 14 juin 2006, n° 05-13090 précité).

La faute dolosive, parfois difficile à distinguer de la première traduirait une prise de risque **volontaire** faussant l'élément aléatoire sans que l'assuré ait recherché les conséquences dommageables (*Cass. civ. 2^e, 12 sept. 2013, n° 12-24650, RGDA 2014, p. 8 et 16 janv. 2014, n° 12-27484, RGDA 2014, p. 147, Cass. civ. 2^e, 28 févr. 2013, n° 12-12813, RGDA 2013, p. 586*).

Il reste que le recours à la faute intentionnelle ou à la faute dolosive reste très résiduel en raison de la difficulté d'établir des faits de nature à les caractériser.

CONCLUSION

Ces réflexions permettent de retenir que la responsabilité du syndicat des copropriétaires pour défaut d'entretien est finalement assez solidement garantie et que la jurisprudence pourrait être amenée à confirmer cette orientation puisque l'assurance de responsabilité du syndicat est devenue obligatoire.

Les risques pour un syndicat résident plutôt dans une amélioration probable des clauses des polices quant à l'étendue des obligations d'entretien et à la précision des clauses d'exclusion.

Quant au syndic, il peut s'exposer à voir rechercher sa responsabilité s'il a mal appréhendé le vieillissement d'un immeuble, en s'abstenant de soumettre à la copropriété des investigations préventives, un audit ou des travaux.

Pour que les assureurs et les intermédiaires ne soient pas en reste, on peut attendre d'eux une visite relativement approfondie des immeubles avant la conclusion du contrat et le financement de réparations véritablement efficaces.

Mais on verse encore dans l'utopie d'une impossible perfection... ■