

# LOYERS ET COPROPRIÉTÉ

LA RÉFÉRENCE EN GESTION IMMOBILIÈRE

sous la direction de :  
JOËL MONÉGER

comité de rédaction :  
PHILIPPE-HUBERT BRAULT, EMMANUELLE CHAVANCE,  
CHRISTELLE COUTANT-LAPALUS,  
AGNÈS LEBATTEUX, ÉLODIE MARCET, BÉATRICE VIAL-PEDROLETTI

OCTOBRE 2020 - **N° 10**  
71<sup>e</sup> ANNÉE - ISSN 0984-2195

## COPROPRIÉTÉ

11 > p. 5

Clause d'exclusion de garantie pour défaut d'entretien ou de réparation des parties communes : conditions d'opposabilité au syndicat des copropriétaires

Par Hélène GILLIOT, avocate,  
et Serge PELLETIER, avocat associé

### ► REPÈRE

#### Copropriété

9 > p. 1

La perte du code  
par Joël MONÉGER

### ► FOCUS

#### Copropriété

56 > p. 2

Le vote par correspondance  
en assemblée générale :  
vraie ou fausse bonne idée ?  
par Christelle COUTANT-LAPALUS

### ► FORMULE

#### Copropriété

8 > p. 19

Petites copropriétés : la  
consultation des copropriétaires  
par Jacques LAFOND

### ► COMMENTAIRES

#### Bail d'habitation ou mixte

94 > p. 8

Un bail d'habitation peut-il  
être signé par voie électronique ?  
(CA Toulouse, 4 sept. 2020)

Par Béatrice VIAL-PEDROLETTI

#### Bail commercial

100 > p. 12

Le sous-locataire partiel qui  
se maintient dans les lieux  
sans droit ni titre doit réparer  
l'intégralité du préjudice qu'il  
cause (Cass. 3<sup>e</sup> civ., 9 juill. 2020)  
par Emmanuelle CHAVANCE

#### Fiscalité

102 > p. 16

Renonciation à loyers  
et créances irrécouvrables :  
vers un revirement  
jurisprudentiel ?  
(CAA Lyon, 25 août 2020)  
par Emmanuel CRUVELIER

# 11 Clause d'exclusion de garantie pour défaut d'entretien ou de réparation des parties communes : conditions d'opposabilité au syndicat des copropriétaires



Héliane GILLIOT,  
avocate



Serge PELLETIER,  
avocat associé

- Le syndicat des copropriétaires a pour objet la conservation de l'immeuble et l'administration des parties communes. Il est responsable des dommages causés aux copropriétaires ou aux tiers par le vice de construction ou le défaut d'entretien des parties communes. À ce titre, il est tenu de s'assurer contre les risques de responsabilité civile dont il doit répondre.
- Pourtant, il est courant de voir figurer dans les polices une clause-type aux termes de laquelle la garantie est exclue en cas de défaut d'entretien des parties communes, et il est courant que l'assureur s'en prévale.
- Il est proposé ici de faire un rappel sur l'obligation pour les syndicats des copropriétaires de s'assurer contre les risques de responsabilité civile et sur les conditions d'opposabilité des clauses d'exclusion de garantie.

## 1. Sur l'obligation du syndicat de copropriétaires de s'assurer contre les risques de responsabilité civile

1 - **Objet du syndicat.** – Le syndicat des copropriétaires a pour objet la conservation de l'immeuble et l'administration des parties communes. Il est responsable des dommages causés aux copropriétaires ou aux tiers par le vice de construction ou le défaut d'entretien des parties communes<sup>1</sup>. À ce titre, il est tenu de s'assurer contre les risques de responsabilité civile dont il doit répondre<sup>2</sup>.

2 - **Obligation d'assurance et loi Alur.** – Afin d'assurer l'efficacité de cette disposition, la loi Alur a modifié l'article 18 de la loi du 10 juillet 1965 et prévu l'obligation pour le syndic de soumettre au vote de l'assemblée générale, à la majorité de l'article 24 – à savoir à la majorité des voix exprimées par les copropriétaires présents ou représentés – la décision de souscrire un contrat d'assurance contre les risques de responsabilité civile<sup>3</sup>.

**Remarque :** 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<sup>4</sup>.

3 - **Une mesure qui protège aussi le syndicat.** – Cette obligation d'assurance semble répondre à une volonté de protection non seulement du copropriétaire ou du tiers sinistré, mais encore du syndicat des copropriétaires lui-même.

En effet, en cas de dommage qui pourrait être imputable à une partie commune de l'immeuble, le copropriétaire ou le tiers sinistré sollicitera la désignation d'un expert amiable ou judiciaire chargé, notamment, de déterminer l'origine du désordre et l'éten-

due du préjudice, afin, le cas échéant, d'obtenir une indemnisation à la charge du syndicat des copropriétaires.

4 - Dans certains cas, tels que l'incendie ou le dégât des eaux, l'importance des dommages causés par les parties communes de l'immeuble peut conduire le syndicat des copropriétaires à devoir payer des sommes considérables. En pareil cas, il importe qu'il puisse appeler son assureur à la cause afin qu'il le garantisse de toute éventuelle condamnation.

5 - À l'inverse, le syndicat des copropriétaires qui ne serait pas assuré devra assumer seul le paiement des éventuelles condamnations et, suivant leur *quantum*, pourra rencontrer des difficultés financières d'une importance telle qu'il sera contraint de solliciter le bénéfice du régime des copropriétés en difficultés et la nomination d'un administrateur provisoire.

**Attention :** La garantie de l'assurance est donc primordiale pour garantir l'indemnisation des personnes sinistrées et pour éviter une éventuelle faillite du syndicat des copropriétaires.

6 - **Des clauses-type d'exclusion de garantie.** – Pourtant, sur le fondement de l'article L. 113-1 du Code des assurances, lequel dispose que « *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* », il est courant – voire systématique – de voir figurer dans les polices d'assurance souscrites par les syndicats des copropriétaires une clause-type aux termes de laquelle la garantie est exclue en cas de dommages occasionnés par un défaut d'entretien ou de réparation des parties communes.

Il est d'ailleurs courant que l'assureur s'en prévale pour refuser de garantir le syndicat des copropriétaires.

7 - Si, en principe, ce type de clause est valable, la loi comme la jurisprudence assortissent son opposabilité au syndicat des copropriétaires de conditions dont la rigueur amène fréquemment les tribunaux à en écarter l'application.

1. L. n° 65-557, 10 juill. 1965, art. 14.

2. L. n° 65-557, 10 juill. 1965, art. 9-1, introduit par la loi n° 2014-366 dite « loi Alur » du 24 mars 2014.

3. L. n° 65-557, 10 juill. 1965, art. 18, al. 4.

4. L'assurance peut être contractée en vertu d'un mandat général ou spécial ou même sans mandat, pour le compte d'une personne déterminée. Dans ce dernier cas, l'assurance profite à la personne pour le compte de laquelle elle a été conclue, alors même que la ratification n'aurait lieu qu'après le sinistre.

## 2. Sur les conditions d'opposabilité de la clause d'exclusion de garantie au syndicat de copropriétaires

8 - En principe, rien n'interdit aux assureurs de faire figurer dans le contrat d'assurance conclu avec le syndicat des copropriétaires une clause d'exclusion de garantie. Toutefois, la loi ne la considère comme opposable à l'assuré que si elle réunit deux conditions cumulatives : l'assureur doit démontrer qu'il a suffisamment porté la clause à la connaissance de son assuré (A) et la clause doit être formelle et limitée dans son étendue (B).

### A. - L'exclusion de garantie doit avoir été suffisamment portée à la connaissance du syndicat des copropriétaires

9 - L'article L. 112-2 du Code des assurances dispose que, pour être opposable, toute clause d'exclusion de garantie doit avoir été portée à la connaissance de l'assuré au moment de son adhésion à la police ou, à défaut, antérieurement à la réalisation du sinistre.

10 - **La clause doit figurer sur le document...** – Le contrat d'assurance étant un contrat d'adhésion, la jurisprudence, au visa de l'article L. 112-2 du Code des assurances précité, considère qu'il appartient à l'assureur de justifier qu'il a porté à la connaissance de son assuré la clause d'exclusion de garantie, ce qui suppose qu'elle figure sur un document signé par le souscripteur.

11 - **...en caractères très apparents.** – De plus, l'article L. 112-4 du Code des assurances impose à l'assureur de faire figurer la clause d'exclusion en caractères très apparents.

**Attention :** La jurisprudence précise notamment qu'elle doit par exemple être consignée **soit en impression en lettres capitales, soit en un titre explicite tel que « EXCLUSIONS »**.  
À défaut, elle sera déclarée inopposable.

### B. - L'exclusion de garantie doit être formelle et limitée

12 - **Des dommages causés par la faute de l'assuré.** – L'article L. 113-1 du Code des assurances prévoit que les dommages occasionnés par une faute de l'assuré sont à la charge de l'assureur, sauf exclusion formelle et limitée contenue dans la police.

Dans l'affaire qui nous intéresse, le tribunal a eu à se prononcer sur l'application de cet article dans le cadre d'une demande d'exclusion de garantie formée par un assureur contre un syndicat des copropriétaires.

13 - **Les faits de l'arrêt.** – En l'espèce, à la suite de la survenance d'un dégât des eaux dont l'origine était notamment située dans une chute en fonte, partie commune de l'immeuble, laquelle avait occasionné des désordres dans les parties privatives d'un copropriétaire, ce dernier a assigné le syndicat des copropriétaires afin de le voir condamné à l'indemniser au titre, notamment, de son préjudice locatif consécutif à l'absence de location possible et donc à la perte de loyers.

14 - **La clause d'exclusion opposée par l'assureur...** – Le syndicat des copropriétaires a naturellement sollicité la garantie de son assureur, lequel, considérant que le sinistre était dû à un défaut d'entretien des parties communes, a refusé l'application de la garantie en lui opposant une clause d'exclusion de garantie libellée comme suit :

« Vos obligations »,

« En ce qui concerne les bâtiments et installations dont vous avez la charge ou placés sous votre contrôle, vous devez de façon régulière tenir en parfait état d'entretien l'installation hydraulique intérieure [...] en faisant exécuter sans retard la réparation de toute défectuosité apparente [...] pour tous dommages ou aggravation de dommages résultant de l'inobservation de ces prescriptions, notre garantie ne vous sera pas acquise ».

15 - **...contestée par le syndicat...** – En défense, le syndicat des copropriétaires soutenait que la clause d'exclusion ne lui permettait pas de connaître l'étendue exacte des obligations qui lui incombent, ni l'étendue de sa garantie, de sorte qu'elle devait en conséquence être déclarée non écrite et donc inopposable.

16 - **...et déclarée inopposable par le tribunal.** – C'est ce raisonnement que le tribunal a suivi en relevant que « c'est à juste titre que le syndicat des copropriétaires conclut, en toute hypothèse, à l'inopposabilité des clauses d'exclusion. En effet, les clauses tant de la page 7 que de la page 15 [précitées] des conditions générales, ne sont pas valables au regard des prescriptions de l'article L. 113-1 précité [du Code des assurances] en ce qu'elles se réfèrent à des critères imprécis et des hypothèses non limitativement énumérées ne permettant pas à l'assuré de connaître l'étendue de la garantie ».

**Remarque :** Cette décision s'inscrit dans une jurisprudence constante qui tend à considérer que, **pour être opposables à l'assuré**, les clauses d'exclusion de garantie fondées sur le défaut d'entretien ou de travaux indispensables doivent **impérativement et cumulativement** :

- définir les notions de « défaut d'entretien » et de « travaux indispensables » ;
- et énumérer **précisément** les critères et hypothèses d'application des exclusions.

17 - C'est ainsi que la Cour de cassation retient qu'« **en l'absence de toute définition précise des « réparations » ou « modifications indispensables » incombant à l'assuré, « notamment à la suite d'une précédente manifestation d'un dommage », n'était ni formelle ni limitée, la cour d'appel a violé le texte susvisé** »<sup>5</sup>.

18 - La clause doit être formelle et limitée et pour cela, elle doit définir « **les notions de défaut permanent d'entretien et de réparations indispensables à la sécurité** », et « d'incurie de l'assuré dans la réparation d'entretien »<sup>6</sup>.

Ainsi, même lorsque les désordres trouvent leur cause dans un défaut d'entretien ou de réparation des parties communes imputable au syndicat des copropriétaires, la clause d'exclusion imprécise ne peut trouver application.

19 - **Risques liés à ces clauses d'exclusion.** – La doctrine a relevé cette tendance jurisprudentielle en soulignant la fragilité subséquente de ces clauses d'exclusion et le risque de déresponsabilisation de l'assuré<sup>7</sup>.

En réalité, le seul risque pour le syndicat des copropriétaires réside dans l'amélioration probable des clauses d'exclusion de garantie qui viendraient préciser l'étendue des obligations d'entretien et de réparation.

**Conseil pratique :** D'ici là, en cas de litige, il est essentiel pour le syndicat des copropriétaires qui se voit opposer un refus de garantie par son assureur au titre d'un défaut d'entretien ou de réparation des parties communes de lire attentivement la clause d'exclusion, afin, le cas échéant, de pouvoir arguer de son inopposabilité.

20 - **Une protection subsidiaire : l'article 1171 du Code civil.** – Si cette clause devait lui être opposable, le syndicat des copropriétaires pourrait toujours se raccrocher aux dispositions protectrices de l'article 1171 du Code civil, lequel dispose que, dans un contrat d'adhésion, toute clause non négociable, déterminée à l'avance par l'une des parties, qui crée un déséquilibre significatif entre les droits et obligations des parties au contrat est réputée non écrite.■

**Mots-Clés :** Copropriété - Partie commune - Défaut d'entretien ou de réparation - Clause d'exclusion de garantie

5. Cass. 2<sup>e</sup> civ., 13 déc. 2012, n° 11-22.412 : *JurisData* n° 2012-029545.

6. Cass. 3<sup>e</sup> civ., 9 avr. 2013, n° 11-18.212.

7. Asselain, note ss Cass. 2<sup>e</sup> civ., 12 déc. 2013. – Et Pélissier, note ss Cass. 2<sup>e</sup> civ., 20 nov. 2014 : *RGDA* janv. 2015, p. 12.