

TOULOUSE
CAPITOLE
Publications



« Toulouse Capitole Publications » est l'archive institutionnelle de
l'Université Toulouse 1 Capitole.

GARANTIES DE PAIEMENT DES LOYERS ET DILIGENCES LORS DU SINISTRE

DIDIER KRAJESKI

Référence de publication : LEDA avril 2013, n° EDAS-613056-61304, p. 4

Pour toute question sur Toulouse Capitole Publications,
contacter portail-publi@ut-capitole.fr

GARANTIES DE PAIEMENT DES LOYERS ET DILIGENCES LORS DU SINISTRE

DOMMAGES AUX BIENS — La déchéance de garantie sanctionne, dans le contrat, le défaut d'envoi de lettre recommandée avec avis de réception ou de commandement de payer au locataire en cas d'impayé. Elle sanctionne également la déclaration de sinistre incomplète.

Cour de cassation 2^{ème} chambre civile, févr. 2013, no 12-12349

Cass. 2^e civ., 7 févr. 2013, n° 12-12349

L'arrêt rendu par la Cour de cassation au visa de l'article 1134 du Code des assurances indique à quel point la survenance d'un sinistre en assurance de dommages est encore l'occasion pour l'assuré d'accomplir des diligences allant au-delà de la simple déclaration du sinistre.

En l'occurrence, l'assuré avait souscrit une « garantie du paiement des loyers, charges et taxes impayées et détériorations immobilières ». Dans ces couvertures d'assurance, l'assureur subordonne la garantie du sinistre à l'obligation d'accomplir des démarches ayant pour but de préserver la créance garantie. Il s'agit évidemment de préparer les recours qui seront ultérieurement engagés par l'assureur. La sanction de l'inexécution de cette obligation par la déchéance suppose néanmoins que deux questions soient réglées. La première est que le contrat prévoit effectivement cette sanction (C. assur., art. L. 113-2). En l'espèce, un article du contrat édictait une déchéance pour manquement à différentes stipulations précisément visées, dont les obligations décrites faisaient partie. La seconde question est celle de la validité de la déchéance. L'article L. 113-11, 2^o, frappe en effet de nullité les déchéances « à raison du simple retard... à la déclaration du sinistre aux autorités ou à des productions de pièces ». On le voit, les diligences attendues de l'assuré en l'espèce, n'entraient pas dans le cadre des situations visées par le texte. La déchéance était prévue et valable, elle avait vocation à s'appliquer.

L'arrêt est l'occasion d'attirer l'attention sur une spécificité de cette assurance. L'assuré est censé apporter des éléments de nature à établir la solvabilité du locataire lors de la souscription du contrat. En l'espèce, on estime que cette diligence, non accomplie au moment du sinistre malgré la réclamation de l'assureur, rend la déclaration de sinistre incomplète et expose l'assuré à la déchéance du droit à garantie ! On peut ici discuter le fait que cette obligation intègre les diligences à effectuer en cas de sinistre et que son inexécution entre donc dans le champ de la déchéance pour déclaration incomplète de sinistre prévue par le contrat. Cependant, dans son arrêt, la Cour de cassation ne semble pas vouloir entrer dans cette discussion. Elle semble se contenter du fait que l'assureur ait réclamé l'accomplissement de cette diligence au moment du sinistre.