

TOULOUSE  
CAPITOLE  
Publications



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

*INDEMNITÉ D'ASSURANCE ET COPROPRIÉTÉ*

DIDIER KRAJESKI

Référence de publication : LEDA févr. 2020, n° 112m3, p. 3

Pour toute question sur Toulouse Capitole Publications,  
contacter [portail-publi@ut-capitole.fr](mailto:portail-publi@ut-capitole.fr)

## INDEMNITÉ D'ASSURANCE ET COPROPRIÉTÉ

Un copropriétaire n'a pas qualité pour obtenir remise en état des parties communes d'un immeuble. L'indemnité peut être perçue par la personne ayant pris en charge la réhabilitation en vertu de la délégation donnée par le syndicat des copropriétaires.

Cass. 3e civ., 19 déc. 2019, no 18-23974

On peut facilement concevoir que la copropriété et son organisation soit une source de complexité lorsque se pose la question du versement de l'indemnité d'assurance. La présente décision se prononce sur la détermination de son destinataire lorsqu'elle est due par l'assureur de la copropriété pour la partie du sinistre affectant les parties communes. En l'espèce, les faits présentent une particularité : elles sont à l'usage exclusif du copropriétaire. Tirant argument de cette circonstance, il prétend pouvoir agir en versement de l'indemnité due pour la remise en état de celles-ci. Sa demande est considérée irrecevable par les juges du fond. Le pourvoi formé contre l'arrêt est, sur ce point, rejeté. Leur décision se fonde sur l'article 15 de la loi du 10 juillet 1965, ils estiment que le copropriétaire n'a pas qualité pour obtenir remise en état des parties communes. L'intérêt de la solution réside dans cette précision compte tenu d'une circonstance jugée inopérante : l'usage exclusif des parties communes par l'un des copropriétaires. En cas de sinistre, on en déduira que l'indemnité due pour les parties communes assurées par la copropriété doit être versée au syndicat des copropriétaires qui a qualité pour agir en règlement de celle-ci (Bigot J. et alii, *Traité de droit des assurances, Le contrat d'assurance*, LGDJ, t. 3, 2e éd., 2014, n° 1959).

Dans notre affaire, l'indemnité sera finalement versée à l'acquéreur du lot endommagé. Là encore rien de surprenant. Le syndicat des copropriétaires a, en effet, consenti une délégation de paiement de l'indemnité. Celle-ci est cependant subordonnée à une condition : que les travaux de réhabilitation des parties communes soient effectués. Les acquéreurs ayant réalisés ceux-ci, il paraît donc tout à fait logique que l'indemnité leur revienne. Leur droit est conforté par une clause du contrat de vente selon laquelle ils ne sont pas « subrogés dans le bénéfice des indemnités d'assurance à recevoir par le vendeur (dans le cadre de la présente instance) à l'exception des sommes à percevoir à la copropriété relativement aux parties communes ». La décision illustre l'idée qu'il existe bien différents moyens, pour l'acquéreur d'un bien, d'obtenir le versement de l'indemnité d'assurance pour un sinistre antérieur à la vente ([Cass. 3e civ., 7 mars 2019, n° 18-10973](#) : [RGDA mai 2019, n° 116n0, p. 10](#), obs. A. Pimbert).