

TOULOUSE  
CAPITOLE  
Publications



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

*CRÉANCIERS HYPOTHÉCAIRES ET INDEMNITÉ D'ASSURANCE*

DIDIER KRAJESKI

Référence de publication : LEDA janv. 2019, n° 111r8, p. 2

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

## CRÉANCIERS HYPOTHÉCAIRES ET INDEMNITÉ D'ASSURANCE

L'assureur n'est pas tenu de rechercher ou de vérifier l'existence d'éventuelles inscriptions d'hypothèques sur l'immeuble sinistré. Il n'est pas prouvé que le règlement a été fait de mauvaise foi en connaissance de la qualité de créancier hypothécaire de l'établissement prêteur.

Cass. 2e civ., 22 nov. 2018, no 17-20926, F–PB

La rareté des décisions rendues sur l'application de l'article L. 121-13 du Code des assurances justifierait à elle seule la publication de cet arrêt. Ce texte crée un droit sur l'indemnité d'assurance au profit de créanciers munis de sûretés réelles dans les assurances de dommages. Il n'est pas question dans la présente espèce du domaine de cette prérogative mais plutôt de la façon dont elle doit être mise en œuvre.

Le litige trouve son origine dans un manquement. L'acquéreur de parts de SCI avait pris l'engagement, auprès du prêteur titulaire d'une hypothèque, de souscrire une assurance couvrant le bien propriété de la SCI. Il ne l'a pas respecté. Le syndic, lui, a souscrit une telle assurance, mais contrairement aux allégations du prêteur, aucune délégation n'a été consentie par ce dernier. L'arrêt le précise. Tout l'intérêt de l'article L. 121-13 est justement de pouvoir solliciter l'indemnité sans délégation. Invoquant le bénéfice de cette disposition, le créancier reproche à l'assureur d'avoir versé l'indemnité à d'autres personnes que lui à la suite d'un incendie ayant détruit une bonne partie de l'immeuble. Les juges du fond reconnaissent l'existence d'une faute de l'assureur ayant consisté à ne pas « rechercher ou vérifier l'existence d'un éventuel créancier privilégié ou hypothécaire » alors que l'identité du créancier lui était connue. Leur décision est logiquement cassée.

La disposition du Code des assurances indique que « les paiements faits de bonne foi avant opposition sont valables ». La mauvaise foi du créancier résulte d'un paiement fait par l'assureur en parfaite connaissance de l'existence d'un créancier muni d'une sûreté (Cass. 2e civ., 2 oct. 2008, n° 07-17412 : Resp. civ. et assur. 2008, p. 344, obs. Groutel H.). Il ressort donc clairement du texte qu'il appartient au créancier de rendre opposable son droit à l'assureur et non à ce dernier à vérifier, avant tout paiement à autrui, son inexistence (Cass. 1re civ., 29 févr. 2000, n° 97-21099 : Bull. civ. I, n° 63 ; Resp. civ. et assur. 2000, p. 171, obs. Groutel H. ; RGDA 2000, p. 595, Favre-Rochex A.). Des deux, c'est donc le créancier qui doit être diligent. Il le doit d'autant plus que le défaut de vigilance en la matière est susceptible de lui faire perdre le bénéfice d'un cautionnement (Cass. com., 18 juin 2013, n° 12-18949 : RGDA 2013, p. 871, obs. Asselain M.).