

Civ. 2^e, 2 février 2017, n° 15-28.011

Sur le moyen unique, pris en sa première branche :

Vu l'article 1131 du code civil, dans sa rédaction antérieure à celle issue de l'ordonnance du 10 février 2016 ;

Attendu, selon l'arrêt attaqué, que, par acte du 28 novembre 2006, la société Guy Hoquet gestion, aux droits de laquelle est venue la société Nexity Saggel résidentiel, puis la société Nexity Lamy (la société Nexity), a souscrit auprès de la Société anonyme de défense et d'assurance (l'assureur) un contrat dénommé « Locatio » pour le compte des propriétaires bailleurs dont elle gère les biens, afin de garantir la prise en charge des loyers, charges, taxes et indemnités d'occupation laissés impayés par des locataires ; que, par lettre recommandée avec avis de réception du 12 octobre 2010, la société Nexity Saggel résidentiel a résilié le contrat d'assurance pour le 31 décembre 2010, date à laquelle vingt-neuf sinistres régulièrement déclarés étaient en cours d'indemnisation par l'assureur qui a cessé, à compter du 1^{er} janvier 2011, d'indemniser les bailleurs y compris pour les sinistres nés et déclarés antérieurement à la date de résiliation de la police en se prévalant des dispositions du contrat selon lesquelles la résiliation du contrat entraîne la cessation des indemnités ; que la société Nexity, agissant en qualité de mandataire des propriétaires assurés, a assigné l'assureur pour obtenir la prise en charge de vingt-sept sinistres, l'indemnisation de deux des sinistres ayant été poursuivie ;

Attendu que, pour condamner l'assureur à payer à la société Nexity les sommes de 222 800,73 euros et 75 183,74 euros après avoir relevé que le contrat prévoit que l'assureur s'engage à rembourser à l'assuré, par l'intermédiaire du souscripteur, les pertes successives faisant suite au non-paiement, total ou partiel, d'un terme de loyer hors taxes et charges, l'arrêt énonce, d'abord, qu'aux termes du contrat, le sinistre est défini comme étant « constitué par le non-paiement total ou partiel d'un terme de loyer [...] avant l'appel du loyer suivant », l'assureur garantissant « à l'assuré le remboursement des pertes pécuniaires subies du fait du non-paiement par le locataire des loyers, charges ... », qu'aux termes de l'article 3, « l'assureur s'engage à rembourser à l'assuré [...] les pertes pécuniaires successives telles que définies à l'article 2 ci-dessus. La durée de l'indemnisation est composée des défaillances successives. Elle ne peut excéder 24 mois de quittance à compter du premier terme impayé, ce dernier correspondant à la première défaillance. En cas de résiliation du présent contrat, la prise en charge des loyers, [...] cessera immédiatement. Toutefois, si une assignation à l'initiative de l'assureur a été signifiée au locataire antérieurement à ladite résiliation, l'assureur prendra en charge la totalité des frais de procédure [...] et assurera le suivi de la procédure jusqu'à son terme », que l'article 5 stipule que les indemnités cesseront à la résiliation du contrat ; qu'ensuite, l'arrêt relève que c'est en application de ces clauses qu'il n'y a pas lieu d'interpréter que l'assureur a

interrompu à la date d'effet de la résiliation le paiement des indemnités pour les assurés dont le sinistre était survenu avant la résiliation du contrat et poursuivi l'indemnisation des bailleurs au profit desquels une procédure avait été engagée ; qu'enfin, il retient que le versement par les assurés des primes pour la période qui se situe entre la prise d'effet du contrat et son expiration a pour contrepartie la garantie des dommages qui trouvent leur origine dans un fait qui s'est produit durant cette période et en déduit que les articles 3 et 5 des conditions générales du contrat selon lesquels le versement des indemnités cesse immédiatement en cas de résiliation du contrat, y compris pour les sinistres déjà réalisés et déclarés, doivent être réputés non écrits dès lors qu'ils aboutissent à priver l'assuré du bénéfice de l'assurance en raison d'une résiliation opérée pour le compte de l'ensemble des bailleurs et à créer un avantage illicite, comme dépourvu de cause, au profit du seul assureur ayant perçu sans contrepartie les primes ;

Qu'en statuant ainsi, alors qu'il résultait de ses propres constatations, d'une part, que l'obligation faite aux assurés de payer les primes avait pour contrepartie l'obligation faite à l'assureur d'indemniser les assurés des pertes locatives subies antérieurement à la résiliation du contrat ainsi que, postérieurement à celle-ci, de prendre en charge la totalité des frais de procédure et d'assurer le suivi de la procédure jusqu'à son terme lorsque les conditions du contrat sont remplies, et, d'autre part, que les pertes pécuniaires liées aux défaillances postérieures à la résiliation ne trouvaient pas leur origine dans les impayés survenus pendant la période de validité du contrat, la cour d'appel a violé le texte susvisé ;

PAR CES MOTIFS, et sans qu'il y ait lieu de statuer sur les autres branches du moyen :

CASSE ET ANNULE, sauf en ce qu'il a débouté la société Nexity Lamy de sa demande de dommages-intérêts, l'arrêt rendu le 29 septembre 2015, entre les parties, par la cour d'appel de Versailles ; remet, en conséquence, sauf sur ce point, la cause et les parties dans l'état où elles se trouvaient avant ledit arrêt et, pour être fait droit, les renvoie devant la cour d'appel de Paris ;