

<https://www.observatoire-collectivites.org/spip.php?article231>

Immeubles menaçant ruine : l'assureur du propriétaire défaillant paiera

- Jurisprudence -



Date de mise en ligne : mercredi 15 février 2006

Date de parution : 8 février 2006

Copyright © Observatoire Smacl des risques de la vie territoriale - Tous

droits réservés

Une commune qui a exécuté d'office des travaux mis à la charge d'un propriétaire défaillant dans le cadre d'une procédure de péril peut-elle se retourner contre l'assureur multirisque habitation de l'intéressé ?

[1]

Oui mais pour les seuls travaux commandés par la nécessité d'assurer la sécurité des immeubles et du domaine public et sous réserve que le contrat d'assurance ne contienne pas d'exclusion spécifique du risque d'effondrement. Une commune est ainsi fondée à assigner l'assureur multirisque habitation du propriétaire d'un immeuble qui s'est effondré pour obtenir le remboursement des travaux de stabilisation de la voie publique et de confortement d'un mur préconisés par l'expert.

Après un effondrement partiel, l'immeuble d'un particulier menace le domaine public. Après deux arrêtés de périls restés infructueux, la commune procède à l'exécution d'office des travaux.

Aux fins d'obtenir une mesure d'expertise et une indemnité provisionnelle, elle assigne en référé les propriétaires et leur assureur multirisque habitation. La Cour d'appel de Riom, approuvée en cela par la Cour de cassation (Cassation 2^e chambre civile 10 novembre 2005 n^o 04-12496) fait droit à cette demande et condamne l'assureur à verser à la commune 150 000 euros de provision.

En effet au titre du contrat multirisque habitation souscrit par le propriétaire, l'assureur couvre la responsabilité civile du fait du bâtiment ce qui englobe, en dehors d'exclusion contractuelle spécifique, les dommages causés par un effondrement. Dès lors que la commune a entrepris les seuls travaux nécessaires à la sécurisation du domaine public résultant directement de cet événement, l'assureur du propriétaire doit sa garantie.

Mais attendu que l'arrêt retient, que, selon la police d'assurance, l'assureur garantit la « responsabilité civile propriétaire d'immeuble », savoir les dommages corporels, matériels, immatériels du fait de l'habitation ; que les dommages causés aux tiers résultant de l'effondrement partiel de l'immeuble des époux H..., en l'absence de toute exclusion contraire exigée par l'article L. 113-1 du Code des assurances, entrent bien dans le champ d'application de la responsabilité civile ; qu'en conséquence les époux H... sont recevables à actionner leur compagnie d'assurance en garantie des sommes réclamées par la commune de Thiers ; que celle-ci ayant pris toutes mesures nécessaires pour prévenir tout dommage aux usagers du domaine public en relation avec le sinistre survenu sur une propriété privée n'est fondée à pouvoir mettre en œuvre que les seuls travaux commandés par la nécessité d'assurer la sécurité des immeubles et du domaine public, et qu'eu égard aux travaux de stabilisation de la voie publique et de confortement du mur existant préconisés par le cabinet E..., il y a lieu d'arbitrer à 150 000 euros le montant de la provision mise à la charge des époux H... en paiement de la garantie desquels la société P... sera condamnée »

Que par ces motifs répondant aux conclusions prétendument négligées, dont il résulte que la condamnation prononcée ne réparait que le dommage causé à la commune de Thiers du fait de l'immeuble appartenant à M. et Mme H..., garantis au titre de leur responsabilité civile par la société P..., de sorte que la demande de la commune ne se heurtait à aucune difficulté sérieuse, la cour d'appel a légalement justifié sa décision au regard de l'article 809, alinéa 2, du nouveau Code de procédure civile.

Post-scriptum :

La solvabilité des propriétaires défaillants rend toujours aléatoire les procédures d'exécution d'office. D'où l'intérêt de pouvoir assigner l'assureur multirisque habitation du propriétaire sous réserve que le contrat d'assurance ne contienne pas d'exclusion.

En l'espèce la commune est jugée fondée à obtenir le remboursement de toutes les mesures nécessaires pour prévenir les dommages aux usagers du domaine public en relation avec le sinistre (les seuls travaux commandés par la nécessité d'assurer la sécurité des immeubles et du domaine public).

A noter cependant qu'il s'agit d'un arrêt d'espèce isolé qui n'a, de surcroît, pas fait l'objet de publication. La solution mérite donc d'être confirmée et consolidée.

[1] Photo : ©-Concept-web-Studio3