

Défaut d'entretien des parties communes – Mise en cause de l'assurance de la copropriété

Seul un évènement aléatoire et incertain, peut être couvert par un contrat d'assurance.

En application de ce principe, l'article L.113-1 du Code des assurances précise que « *Les pertes et les dommages occasionnés par des cas fortuits ou causés par la faute de l'assuré sont à la charge de l'assureur, **sauf exclusion formelle et limitée contenue dans la police.** Toutefois, l'assureur ne répond pas des pertes et dommages provenant d'une faute intentionnelle ou dolosive de l'assuré* ».

C'est en application de cet article que des assureurs ont inséré dans leur contrat une clause visant à exclure la prise en charge des dommages résultant du « *défaut d'entretien ou de réparation incombant à l'assuré, caractérisé et connu de lui* ».

Cependant, les juges considèrent, de manière constante, qu'une **clause exonératoire de garantie inscrite dans des termes trop larges et ne se référant pas à des hypothèses limitativement énumérées ne peut pas trouver application**, ce qui oblige alors l'assureur à prendre en charge les dommages liés à un défaut d'entretien (Cass.2^e civ., 06/10/2011, pourvoi n°10-10001 : « *la clause (...) ne se référait pas à des **critères précis d'exclusion limitativement énumérés**, de sorte que cette clause, en raison même de son imprécision, ne pouvait recevoir application* », et CA Paris, 23^e ch.B, 15/11/2007, RG n°06/05450 : « *la police **ne définit pas la notion de défaut d'entretien permanent.** Il en résulte que la clause d'exclusion n'est ni formelle ni limitée* »).

Ainsi, en dépit de son obligation légale d'entretien des parties communes (article 14 de la loi du 10/07/1965), un syndicat des copropriétaires a-t-il pu être indemnisé pour les dommages causés à un copropriétaire par des dégâts des eaux répétés, résultant d'un défaut d'entretien des canalisations et des façades de l'immeuble. Les juges ont en effet considéré que la clause limitative de garantie de l'assurance était trop générale (jurisprudence de la Cour de cassation précitée).