

# Jurisprudence

Cour de cassation  
3ème chambre civile

7 mai 2014  
n° 13-16.400

**Sommaire :**

**Texte intégral :**

Cour de cassation 3ème chambre civile Cassation 7 mai 2014 N° 13-16.400

## République française

### AU NOM DU PEUPLE FRANÇAIS

LA COUR DE CASSATION, TROISIÈME CHAMBRE CIVILE, a rendu l'arrêt suivant :

Sur le moyen unique :  
Vu les articles L. 125-1 et L. 121-10 du code des assurances ;

Attendu, selon l'arrêt attaqué (Bordeaux, 10 janvier 2013), que, par acte du 4 septembre 2007, les époux X... ont vendu aux époux Y... une maison d'habitation située à Cercles ; que, lors de la vente, les époux X... ont remis une copie d'une lettre adressée au maire le 5 octobre 2005 signalant qu'à la suite d'une période de sécheresse ils avaient constaté l'apparition de lézards et fissures ; que, par arrêté du 20 février 2008, la commune de Cercles a été reconnue en état de catastrophes naturelles par suite des mouvements de terrain différentiels consécutifs à la sécheresse et à la réhydratation des sols de juillet à septembre 2005 ; que les époux Y... ont assigné les MMA, assureur auprès duquel les époux X... avaient souscrit une assurance en paiement des travaux de reprise et de dommages-intérêts ;  
Attendu que pour débouter les époux Y..., l'arrêt retient que le bénéficiaire de l'indemnité d'assurance est le propriétaire du bien au moment du sinistre, la transmission de plein droit de l'assurance au profit de l'acquéreur n'ayant d'effet que pour les sinistres postérieurs à la vente, qu'en l'espèce, le sinistre résulte des mouvements de terrains différentiels consécutifs à la sécheresse et à la réhydratation des sols de juillet à septembre 2005, époque à laquelle les époux Y... n'étaient pas les propriétaires de l'immeuble sinistré et qu'en l'absence de convention de transfert aux époux Y... du bénéfice de l'indemnité d'assurance devant revenir à leurs vendeurs, les acquéreurs ne pouvaient demander à la société MMA le paiement d'une indemnité ;

Qu'en statuant ainsi, alors que, sauf clause contraire, l'acquéreur d'un immeuble a qualité à agir en paiement des indemnités d'assurance contre l'assureur des vendeurs garantissant les risques de catastrophe naturelle, même pour les dommages nés antérieurement à la vente, la cour d'appel a violé le texte susvisé ;

PAR CES MOTIFS :

CASSE ET ANNULE, dans toutes ses dispositions, l'arrêt rendu le 10 janvier 2013, entre les parties, par la cour d'appel de Bordeaux ; remet, en conséquence, 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 Toulouse ;

Condamne les Mutuelles du Mans assurances IARD aux dépens ;

Vu l'article 700 du code de procédure civile, condamne les Mutuelles du Mans assurances IARD à payer aux époux Y... la somme de 3 000 euros ; rejette la demande des Mutuelles du Mans assurances IARD ;

Dit que sur les diligences du procureur général près la Cour de cassation, le présent arrêt sera transmis pour être transcrit en marge ou à la suite de l'arrêt cassé ;

Ainsi fait et jugé par la Cour de cassation, troisième chambre civile, et prononcé par le président en son audience publique du sept mai deux mille quatorze.

MOYEN ANNEXE au présent arrêt

Moyen produit par Me Le Prado, avocat aux Conseils, pour M. et Mme Y...

IL EST FAIT GRIEF à l'arrêt attaqué,

D'AVOIR débouté les époux Y... de l'ensemble de leurs demandes formulées à l'encontre de la compagnie MMA ; AUX MOTIFS QUE le bénéficiaire de l'indemnité d'assurance est le propriétaire du bien au moment du sinistre, la transmission de plein droit de l'assurance au profit de l'acquéreur prévue par l'article L.121-10 du code des assurances n'ayant d'effet que pour les sinistres postérieurs à la vente ; qu'ainsi, le bénéficiaire de l'indemnité d'assurance due en vertu de la garantie contre les catastrophes naturelles prévue par l'article L.125-1 du même code, est le propriétaire du bien au moment du sinistre, même si l'arrêté ayant constaté la catastrophe naturelle n'a été pris que postérieurement au transfert de propriété ; qu'en l'espèce, comme l'a justement relevé le premier juge, le sinistre résulte des mouvements de terrains différentiels consécutifs à la sécheresse et à la réhydratation des sols de juillet à septembre 2005, époque à laquelle les époux Y... n'étaient pas les propriétaires de l'immeuble sinistré ; que le premier juge ayant relevé en outre à bon escient l'absence de convention de transfert aux époux Y... du l'indemnité d'assurance devant revenir à leurs du bien au moment du sinistre, en a justement déduit que les acquéreurs ne pouvaient demander à la MMA le paiement d'une indemnité de ce chef, nonobstant le fait que l'arrêté de catastrophe naturelle ait été pris le 20 février 2008, postérieurement à la vente ;

ET AUX MOTIFS ADOPTES QU'aux termes de l'article L.125-1 du code des assurances, les contrats d'assurance souscrits par une personne physique ou morale autre que l'Etat et garantissant les dommages d'incendie ou tout autres dommages à des biens situés en France, ainsi que les dommages aux corps de véhicules terrestres à moteur, ouvrent droit à la garantie de l'assuré contre les effets des catastrophes naturelles après publication au Journal Officiel d'un arrêté interministériel constatant l'état de catastrophe naturelle pour les événements et dans la zone géographique définis par l'arrêté ; que s'agissant de la mise en oeuvre de ces dispositions, la jurisprudence réaffirme d'une part que la date de survenance des dommages désigne l'assureur tenu à garantie et ajoute que la détermination du bénéficiaire de l'indemnité s'effectue à la date du sinistre, même si l'arrêté de catastrophe naturelle n'a été pris que postérieurement au transfert de propriété à moins qu'il n'en ait été convenu autrement dans l'acte de cession ; qu'en l'espèce, l'arrêté de catastrophe naturelle du 20 février 2008 concerne les mouvements de terrain différentiels consécutifs à la sécheresse et à la réhydratation des sols de juillet à septembre 2005, époque à laquelle Monsieur et Madame X... étaient propriétaires de l'immeuble sinistré ; qu'en outre l'acte de transfert de propriété ne contient aucune clause par laquelle les vendeurs auraient déclaré renoncer au bénéfice de l'indemnité d'assurance susceptible d'être versée par leur assureur la société MMA au profit des acquéreurs ; que c'est pourquoi, la société MMA n'est pas débitrice d'une obligation de garantie au profit des époux Y... qui seront déboutés de leurs demandes ;

1°) ALORS QU'en cas de catastrophe naturelle, l'assureur tenu à garantie est celui qui assurait le bien lors de survenance du sinistre ; qu'en outre, lorsque la cause déterminante du sinistre réside dans l'intensité anormale d'un agent naturel, l'assureur garantissant les risques de catastrophe naturelle au moment du sinistre survenu avant la vente de l'immeuble, pendant la période visée par l'arrêté postérieur à la vente constatant cette catastrophe naturelle, est tenu d'accorder sa garantie aux acquéreurs de ce bien ; qu'en l'espèce, la cour d'appel a constaté que les dommages ayant affecté le bien vendu le 4 septembre 2007 aux époux Y... par les époux X..., résultaient de la sécheresse survenue de juillet à septembre 2005, la compagnie MMA étant alors assureur du bien immobilier vendu, et que cette sécheresse avait fait l'objet d'un arrêté de catastrophe naturelle du 20 février 2008 ; que dès lors en déclarant, pour rejeter la demande indemnitaire des époux Y... à l'encontre de la compagnie MMA, au titre des dommages affectant l'immeuble qu'ils avaient acquis, qu'ils n'étaient pas les propriétaires de l'immeuble au moment du sinistre et qu'aucune convention de transfert de l'indemnité d'assurance n'était intervenue entre eux et leurs vendeurs, la cour d'appel n'a pas tiré de ses constatations les conséquences légales et a violé les articles L.125-1 et L.121-10 du code des assurances ; 2°) ALORS en outre et en toute hypothèse QUE dans leurs conclusions d'appel, les époux Y... soulignaient, sans être en cela contredits par la compagnie MMA, que « par un courrier du 5 octobre 2005, les anciens propriétaires, Monsieur et Madame X..., avaient informé la mairie de la Commune des désordres subi par l'immeuble suite à une sécheresse » et que « ce courrier a vait été remis aux requérants aux requérants au moment de la vente » (conclusions d'appel des époux Y..., p. 2) ; que cette circonstance était de nature à démontrer l'intention des vendeurs d'investir leurs acquéreurs de la possibilité de formuler toute demande d'indemnisation au titre des dommages survenus à l'occasion de la sécheresse de 2005, qu'en se bornant à relever l'absence de convention de transfert de l'indemnité d'assurance entre les vendeurs et les acquéreurs, sans rechercher la portée revêtue par la remise aux époux Y..., au moment de la vente, de la lettre faisant état des sinistres survenus à l'occasion de l'épisode de sécheresse de 2005, la cour d'appel a privé sa décision de base légale au regard des articles L.125-1 et L.121-10 du code des assurances.

**Composition de la juridiction** : M. Terrier (président), Me Le Prado, SCP Boré et Salve de Bruneton

**Décision attaquée** : Cour d'appel de Bordeaux 2013-01-10 (Cassation)