

**ATTENTION A UNE INDEMNISATION PARTIELLE EN CAS DE SINISTRE
D'UN IMMEUBLE INDIVIS**

De Nicolas Rousseaux, Notaire.

PHOTO

Deux arrêts de la Cour de Cassation respectivement des 4/2/2013 et 25/4/2013 (J.L.M.B. 2014/18, page 849 et suivantes) sont particulièrement interpellants et doivent être portés à la connaissance des assurés, des courtiers d'assurances et des notaires devant fréquemment officier à la survenance d'une indivision.

Reprenons l'enseignement résumé du premier arrêt :

« En règle, l'assurance contre le péril incendie souscrite en son nom personnel par le copropriétaire indivis du bien assuré ne couvre que sa part de propriété et ne bénéficie aux autres copropriétaires, sauf s'il résulte de l'assurance que le preneur a agi pour le compte de ces derniers ».

Quant au second arrêt, il est résumé comme suit :

« Il résulte des articles 39 alinéa 1^{er} et 1^{er} B, a de la loi du 25 juin 1992 ainsi que de l'article 1165 du Code Civil, qu'en règle, l'assurance contre le péril d'incendie souscrite en son nom personnel par un copropriétaire indivis du bien assuré, ne couvre que sa part de propriété et ne bénéficie pas aux autres copropriétaires, sauf s'il résulte de l'assurance que le preneur a agi pour le compte de ces derniers ».

Certes, le commentateur de ces arrêts (Nicolas SCHMITZ), référendaire près de la Cour de Cassation et assistant au Centre de Droit privé de l'U.C.L., circonscrit ce cas d'application et relève :

« On sait qu'en assurance incendie, la qualité d'assuré est, de surcroît, attribuée de manière réglementaire aux personnes vivant au foyer du preneur d'assurance (article 2 de l'Arrêté Royal du 24/12/1992).

Dès lors, en assurance incendie, lorsque le preneur d'assurance partage avec les autres copropriétaires une communauté de vie stable et durable en un même endroit, le fait que deux ou plusieurs copropriétaires jouissent, sur l'immeuble assuré, d'un droit de propriété, ne présente, au regard de la qualité d'assuré, pas de difficulté particulière.

Ce n'est donc, à bien y regarder, que dans les hypothèses où le copropriétaire indivis de l'immeuble assuré contre l'incendie n'aura pas participé à la conclusion du contrat d'assurance et ne vivra pas au foyer du preneur d'assurance (c'est nous qui soulignons) que la règle énoncée par la Cour au terme des arrêts annotés trouvera à s'appliquer.

Dans ces cas précis, il se déduit des arrêts annotés que ce copropriétaire ne bénéficiera de la qualité d'assuré que s'il parvient à démontrer que le preneur d'assurance a entendu consentir, en agissant pour son compte, une stipulation à son profit ».

Mais cet arrêt fait néanmoins fort peur.

En effet, il porte sur de nombreuses situations puisqu'il existe de très nombreuses copropriétés indivises consécutives, par exemple, à une succession ouverte ou à un divorce, et ce jusqu'à la fin de l'indivision.

Il n'est pas rare, après naissance de l'indivision, de voir un seul indivisaire souscrire un contrat d'assurance et penser que, par le contrat ainsi souscrit à son nom propre, l'immeuble est correctement assuré.

Si, juridiquement, cette approche apparaît justifiée, reconnaissons que les conséquences de celle-ci sont difficiles à accepter sur le plan de l'équité.

Comme le précise utilement le commentateur de l'arrêt :

« Son application n'en contrarie pas moins, en outre, l'équité, dès lors qu'elle autorise l'assureur, d'une part, à percevoir, au cours de l'exécution du contrat d'assurance, une prime calculée sur la valeur intégrale de l'immeuble assuré et, d'autre part, à verser au seul preneur, en cas de sinistre, une indemnité réduite à la part de propriété qu'il détient dans l'immeuble assuré ».

Il précise aussi :

« Ce qui est, en revanche, moins acceptable c'est que l'assureur calcule le taux de cette prime sur la base de la valeur intégrale de l'immeuble alors qu'il sait, à la conclusion du contrat ou lors de sa modification, que le preneur d'assurance n'est pas le plein et entier propriétaire du bien assuré et qu'en cas de sinistre, il pourra précisément se prévaloir de cette situation pour opposer au souscripteur ainsi qu'aux autres copropriétaires, l'étendue limitée des droits qu'ils détiennent, chacun, sur la chose assurée ».

L'auteur de l'article relève très justement que, pour éviter toute mauvaise surprise au jour d'un sinistre, il faudrait qu'une clause du contrat attribue formellement la qualité d'assuré aux copropriétaires qui n'ont pas participé à la conclusion de celui-ci.

Encore faut-il que l'assuré ou ses conseillers veille(ent) à l'insertion d'une telle clause.

Pour faciliter le devoir de conseil qui s'impose à l'intermédiaire d'assurance, comme le suggère à nouveau l'auteur de l'article, on peut fort bien imaginer la pose d'une question sur l'étendue du droit réel que détient le candidat à l'assurance sur le bien qu'il souhaite faire assurer, question qui se trouverait dans le questionnaire d'assurance lui-même.

Le candidat preneur serait ainsi invité à préciser sa qualité de « plein propriétaire » ou de propriétaire indivis et, dans ce questionnaire, il pourrait être aussi précisé l'incidence de la réponse à cette question.

Une voie plus simple serait que le législateur prévoie lui-même, (ce qui est aussi encore suggéré par l'auteur de l'article) qu'une clause du contrat d'assurance attribue automatiquement la qualité d'assuré aux éventuels copropriétaires indivis qui n'ont pas participé à la conclusion du contrat ou à sa modification et qui ne vivent pas au foyer du preneur d'assurance. Il en résulterait une présomption de la volonté du souscripteur d'assurer l'intérêt d'autrui.

En tout cas, dans l'état actuel de la législation et des contrats tels qu'ils sont proposés, nous ne pouvons qu'insister auprès des professionnels appelés à se positionner en cas d'indivision créée sur un bien, à ne pas manquer à leur devoir d'information en informant le copropriétaire des conséquences qu'engendrerait, en cas de sinistre, pour lui et les autres copropriétaires, la souscription en son seul nom d'une assurance incendie couvrant la valeur intégrale de l'immeuble.

Il va de soi que cette obligation d'information pèse essentiellement sur l'intermédiaire d'assurance et les assureurs.

Mais il ne serait pas inutile, aux notaires consultés fréquemment lors d'indivisions constituées, de rappeler à leurs clients la portée de ces deux arrêts de la Cour de Cassation.