

EN CAS DE VENTE DU BIEN, SAUF CLAUSE CONTRAIRE, SEUL L'ACQUEREUR DISPOSE DE LA QUALITE POUR AGIR

En cas de vente du bien, sauf clause contraire, seul l'acquéreur dispose de la qualité pour agir

Cass Civ 3^{ème} 15 septembre 2016 JP Karila Transmission propter rem du bénéfice de l'indemnité d'assurance RGDA 2016 p 542

Attendu, selon l'arrêt attaqué (Paris, 15 mai 2015), que la société Bafip bail a donné en crédit-bail des locaux à usage industriel à la société Teampack ; qu'en 1993, la société Cicobail est venue aux droits et obligations de la société Bafip bail à la suite d'une opération de fusion-absorption ; qu'en 1999/2000, d'importantes dégradations du revêtement de sol en carrelage sont apparues, qui ont donné lieu à une déclaration de sinistre auprès de la société AXA, assureur dommages ouvrage, laquelle a, après expertise amiable, donné une réponse favorable à la mise en oeuvre de la garantie en proposant un règlement définitif du sinistre à hauteur de la somme de 91 390,14 euros ; que, le 28 décembre 2000, la société Teampack est devenue propriétaire de l'immeuble à la suite de la levée de l'option d'achat et que, le même jour, l'immeuble a été revendu à la société Eurosic et à la société San Paolo murs, un nouveau contrat de crédit-bail étant conclu entre ces sociétés et la société Teampack aux termes duquel le preneur se voyait conférer la faculté de décider s'il y avait lieu ou non d'accepter les indemnités proposées par la compagnie d'assurances ; que, le 18 juin 2004, la société AXA a notifié son refus de règlement du sinistre ; qu'en 2006, la société Gyma industrie a procédé à la dissolution anticipée sans liquidation de la société Teampack, dont elle était devenue l'associée unique ; que la société Gyma industrie et la société Cicobail ont assigné la société AXA et la société EGPA, courtier d'assurances, aux droits de laquelle se trouve la société Carene, en indemnisation des préjudices subis du fait des dommages ayant donné lieu à la déclaration de sinistre auprès de l'assureur dommages ouvrage ;

Sur le moyen unique, en ce qu'il fait grief à l'arrêt de rejeter les demandes formées contre la société EGPA, devenue société Carene, ci-après annexé :

Attendu que les sociétés Gyma industrie et Cicobail font grief à l'arrêt de rejeter leurs demandes subsidiaires formées à l'encontre de la société Carene ;

Mais attendu qu'aucun des griefs n'étant dirigé contre l'arrêt en ce qu'il rejette les demandes formées contre la société Carene, le moyen est sans portée ;

Mais sur le moyen unique, en ce qu'il fait grief à l'arrêt de rejeter les demandes formées contre la société AXA :

Vu les articles L 242-1 et L 121-10 du code des assurances, ensemble l'article 1792 du code civil ;

Attendu que, pour rejeter les demandes formées contre la société AXA, l'arrêt retient que c'est à juste titre que celle-ci soulève l'absence de droit des sociétés Cicobail et Gyma industrie à se prévaloir d'une créance d'indemnité pour un sinistre déclaré en février 2000 ;

Qu'en statuant ainsi, alors que, **sauf clause contraire, l'acquéreur de l'immeuble a seul qualité à agir en paiement des indemnités d'assurance contre l'assureur garantissant les dommages à l'ouvrage, même si la déclaration de sinistre a été effectuée avant la vente,** la cour d'appel a violé les textes susvisés