

## POLICE DO : LE PROMOTEUR N'A PAS QUALITE POUR DECLARER...

Une fois les ouvrages livrés aux acquéreurs, le Promoteur vendeur en VEFA, n'est en aucun cas bénéficiaire des garanties et n'a donc aucune qualité pour déclarer un sinistre

---

### Cass Civ 3ème 17 décembre 2014 N° 13-22494

---

Sur le moyen unique du pourvoi incident :

Attendu que la société Park avenue fait grief à l'arrêt de déclarer irrecevables ses demandes à l'encontre de la société L'Equité prise en sa qualité d'assureur dommages-ouvrage, alors, selon le moyen :

1°/ que toute personne intéressée à la mise en oeuvre de l'assurance peut procéder à la déclaration de sinistre ; qu'en affirmant que la société Park avenue, vendeur constructeur non réalisateur ayant souscrit l'assurance dommages ouvrage, n'était pas habilitée à effectuer une déclaration de sinistre au titre des malfaçons affectant l'immeuble vendu quand la mise en oeuvre de cette garantie au profit des acquéreurs et du syndicat des copropriétaires aurait permis la réparation de leur préjudice et aurait fait obstacle à ce que la responsabilité du vendeur soit invoquée à ce titre, la cour d'appel a violé les articles L. 113-2 et L. 242-1 du code des assurances ;

2°/ que la qualité pour agir n'est pas subordonnée à la démonstration préalable du bien-fondé de l'action ; qu'en retenant, pour déclarer irrecevable l'action engagée par le maître de l'ouvrage à l'encontre de l'assureur dommages-ouvrage, qu'il ne justifiait pas avoir indemnisé le syndicat des copropriétaires des désordres examinés dans le cadre du litige, quand cette indemnisation n'était pas une condition de recevabilité de son action mais de son succès, la cour d'appel a violé l'article 31 du code de procédure civile;

3°/ que, s'il résulte de l'article L. 242-1 du code des assurances que le bénéfice de l'assurance dommages-ouvrage souscrite par le maître de l'ouvrage se transmet aux propriétaires successifs, le maître de l'ouvrage qui, après la vente, est condamné à prendre en charge les réparations peut demander, alors même qu'il aurait la qualité de promoteur, à être garanti par l'assureur ; qu'en affirmant, pour débouter la société Park Avenue de l'appel en garantie qu'elle avait formé à l'encontre de l'assureur dommages ouvrage, qu'elle ne justifiait pas avoir indemnisé le syndicat des copropriétaires des désordres litigieux relevant la garantie décennale tout en constatant que sa responsabilité était invoquée à ce titre de sorte qu'elle était fondée à être relevée indemne par l'assureur dommages ouvrage des condamnations prononcées à son encontre au profit des copropriétaires, la cour d'appel a violé l'article L. 242-1 du code des assurances ;

Mais attendu qu'ayant constaté qu'à la date de la déclaration de sinistre auprès de la société L'Equité en qualité d'assureur « dommages-ouvrage », effectuée par la société Park avenue, souscripteur de cette garantie, celle-ci n'était plus propriétaire de l'ouvrage qui avait déjà été réceptionné, ni des parties privatives qu'elle avait vendues et relevé **que les garanties de la police « dommages-ouvrage » avaient été transférées au syndicat des copropriétaires et aux acquéreurs et que la société Park avenue n'avait pas qualité pour faire cette déclaration de sinistre à ce titre**, la cour d'appel a exactement déduit de ces seuls motifs que ses demandes au titre de cette garantie formées à l'encontre de la société L'Equité étaient irrecevables ;

D'où il suit que le moyen n'est pas fondé ;