

**TRIBUNAL  
DE GRANDE  
INSTANCE  
DE PARIS**



5ème chambre 2ème  
section

N° RG :  
**09/07140**

**JUGEMENT**  
**rendu le 17 Novembre 2011**

N° MINUTE :

Assignation du :  
30 Mars 2009

**DEMANDEUR**

**Monsieur Ludovic HAOUZI**

9 Villa Malakoff

75016 PARIS ou 47 rue de l'Assomption 75016 PARIS

**représenté par** Me Vanessa COHEN-LAMY, avocat au barreau de  
PARIS, avocat postulant, vestiaire #D1893

**DÉFENDERESSE**

**S.A. MMA IARD, venant aux droits d'AZUR ASSURANCES**

8 rue Boissy d'Anglas

PARIS

**représentée par** Me Stéphane BRIZON, avocat au barreau de PARIS,  
avocat postulant, vestiaire D2066

**COMPOSITION DU TRIBUNAL**

Par application des articles L.311-10 du Code de l'Organisation  
Judiciaire et 801 du Code de Procédure Civile, l'affaire a été attribuée  
au Juge unique.

Avis en a été donné aux avocats constitués qui ne s'y sont pas opposés.

Véronique POREAU, Vice président, statuant en juge unique.

assistée de Anne LOREAU, greffière,

**Expéditions  
exécutoires  
délivrées le:**

### **DÉBATS**

A l'audience du 14 Octobre 2011  
tenue en audience publique

### **JUGEMENT**

Prononcé en audience publique  
Contradictoire  
en premier ressort

---

M.Ludovic HAZAOUI occupant un loft sis à PARIS, 9 villa Malakoff, dans un immeuble en copropriété a été victime d'un dégât des eaux important le 6 décembre 2005.

Le propriétaire du bien, la SCI SEBALEX, lui a délégué la gestion du sinistre et la réception des fonds.

Le sinistre a été déclaré à la société AZUR aux droits de laquelle vient la MMA, assureur de la copropriété.

Il a été établi que la fuite provenait d'une canalisation d'eaux usées dépendant des parties communes.

Après expertise amiable contradictoire à laquelle participaient l'expert de l'assuré et celui de l'assureur dont le rapport a été déposé le 11 septembre 2006, un chèque de 23.360€ a été adressé à M.Ludovic HAZAOUI le 31 octobre 2010 au titre des dommages immobiliers privatifs et embellissements, déduction faite des honoraires de l'expert d'assuré réglé à hauteur de 2600€.

M.Ludovic HAZAOUI ayant fait valoir un trouble de jouissance, une somme de 3800€ correspondant à deux mois de valeur locative pour la durée des travaux lui a été proposée.

M.Ludovic HAZAOUI a assigné la MMA par exploit du 30 mars 2009, après désistement d'une procédure de référé au regard des contestations émises.

Aux termes de ses dernières conclusions signifiées le 16 mai 2011, il demande sur le fondement des articles L113-5 et R1123-1 ( sic) du Code des Assurances la condamnation de la MMA à lui verser la somme de 32.400€ correspondant aux 18 mois supplémentaires de trouble de jouissance subi outre 2000€ d'honoraires d'expert d'assuré et 4000€ sur le fondement de l'article 700 du Code de Procédure civile.

Il fait valoir la procuration du propriétaire dont il bénéficie.  
Il expose que l'assureur qui a l'obligation de procéder à une expertise amiable contradictoire a attendu 19 mois pour le premier rendez-vous.  
Que les conditions générales prévoient l'indemnisation de la perte de jouissance définie comme l'impossibilité d'utiliser les lieux loués, ce qui fut le cas.

Il précise que la recherche de fuite a nécessité plusieurs mois; qu'il a déclaré le sinistre à son assureur AXA le 6 décembre 2005 puis à AZUR le 16 mai 2006; que l'expertise n'a été autorisée qu'après résultat de la recherche de la fuite par le syndic intervenant également comme courtier.

Il précise que la confusion vient de l'existence de plusieurs polices, l'une garantissant les dommages aux biens et l'autre la responsabilité civile .

La MMA a conclu le 1er avril 2011 à l'irrecevabilité de la demande pour défaut de qualité pour agir et à titre subsidiaire au rejet des demandes en application de des conditions de la police.

Elle demande reconventionnellement 3000€ sur le fondement de l'article 700 du Code de Procédure civile.

Elle soutient que M.Ludovic HAZAOUI n'a pas reçu procuration pour agir en justice.

Elle fait valoir que, conformément aux conditions générales, l'indemnité est calculée proportionnellement au délai nécessaire à dire d'expert pour la remise en état des locaux.

Que le sinistre ne lui a été déclaré par le propriétaire qu'au mois de mai 2006 et que la durée de la perte d'usage subie ne relève pas de la responsabilité du syndicat des copropriétaires mais de la déclaration tardive du propriétaire.

En application des articles 455, 753 du Code de Procédure Civile , il est référé aux dernières conclusions des parties pour plus ample développement.

### **MOTIVATION:**

-sur la recevabilité des demandes:

La SCI SEBALEX représentée par M.Guillot a donné "procuration à M.Ludovic HAZAOUI pour la gestion complète du sinistre y compris trouver l'accord avec la compagnie [d'assurance] pour le chiffrage des dommages, recevoir par la compagnie à [sa] place l'indemnisation".

Il est indiqué que l'occupant mandaté M.Ludovic HAZAOUI serait également le gérant de cette société ( courrier de son avocat du 22 janvier 2007).

Si M.Ludovic HAZAOUI a pouvoir de transiger, ce qui implique une renonciation à plus ample réclamation, a fortiori peut-il faire chiffrer judiciairement celle-ci.

La demande sera déclarée recevable.

Le litige subsistant ne porte que sur l'indemnisation du trouble de jouissance, que son acceptation de la réparation des dégâts exclut dans les termes suivants: "accord n'incluant pas le chiffrage de la perte d'exploitation".

-sur le préjudice:

L'assurance sollicitée est celle contractée par le syndic pour le compte du syndicat des copropriétaires qui couvre cumulativement les dommages aux biens et la responsabilité civile.

Un rapport d'expertise amiable rédigé le 11 septembre 2006 après visite des lieux en présence du syndic et de l'assureur a établi la reconnaissance de responsabilité du syndicat des copropriétaires dans la survenance du sinistre, provenant de canalisations communes. Ce rapport estime à 1800€ par mois la valeur locative et à deux mois la durée des travaux.

Il s'évince d'un constat du 4 juillet 2006, d'importantes traces d'humidité dans toutes les pièces imprégnant les soubassements des murs et les sols, l'absence d'installation électrique en état de fonctionnement qui rendaient les lieux inhabitables avant travaux.

S'agissant d'une action en responsabilité de l'occupant contre l'assureur du syndicat responsable du sinistre, dont la cause n'a pu être déterminée qu'après diverses investigations, il ne peut lui être opposé de retard de déclaration du fait du syndic.

Le demandeur est fondé à solliciter la réparation intégrale de son préjudice.

Il lui sera alloué la somme de 32.400€ au titre de la perte de jouissance complémentaire subie, laquelle entre d'ailleurs dans les limites prévues par la police, de deux années.

M.Ludovic HAZAOUI ne justifie pas de sa demande de paiement d'honoraires, hors l'application de l'article 700 du Code de Procédure civile .

Par application de l'article 700 du Code de Procédure civile, il apparaît équitable de fixer à 2000 € la participation du défendeur aux frais engagés par M.Ludovic HAZAOUI .

**PAR CES MOTIFS:**

**Le Tribunal, statuant en audience publique, par mise à disposition au greffe, par jugement contradictoire et en premier ressort;**

**Condamne** la société MMA à payer à M.Ludovic HAZAOUI les sommes suivantes:

-32.400€ de perte de jouissance

-2000€ sur le fondement de l'article 700 du Code de Procédure civile

**Rejette** toutes autres demandes;

**Condamne** la société MMA aux dépens.

**Fait et jugé à Paris le 17 Novembre 2011**

**Le Greffier**  
**Anne LOREAU**

**Le Président**  
**Véronique POREAU**