



# Commentaire : Analyse juridique OUDINEX

Cour d'appel de Versailles, 10 novembre 2016



SCI DAMI c/ LE GAN

## **Assurance : la perte de loyers doit être indemnisée selon la réalité du préjudice**

La cour d'appel de Versailles rappelle avec clarté qu'en matière d'assurance, l'indemnisation d'un sinistre doit correspondre à la réalité du préjudice effectivement subi par l'assuré. Par un arrêt du 10 novembre 2016, elle met un terme aux raisonnements consistant à limiter artificiellement la garantie perte de loyers à une durée théorique de travaux, au mépris de la situation concrète du bien sinistré.

À l'instar de la jurisprudence consacrée par la Cour de cassation le 5 octobre 2010, la cour sanctionne une approche purement abstraite de l'indemnisation, déconnectée des faits et des stipulations contractuelles

## **Les faits : un immeuble de bureaux durablement privé de toute exploitation**

L'affaire concerne un immeuble de bureaux situé à Rueil-Malmaison, appartenant à la SCI DAMI. En janvier 2008, des intempéries exceptionnelles provoquent un dégât des eaux massif, affectant gravement les deux derniers étages du bâtiment et rendant les locaux totalement impropre à la location.

Si le principe de la garantie n'est plus discuté, le litige porte sur la durée d'indemnisation de la perte de loyers. L'expert judiciaire estime que les travaux auraient pu être réalisés en douze mois. L'assureur Le Gan entend s'en tenir strictement à cette durée.

La SCI soutient au contraire que les locaux sont restés inexploitables pendant près de vingt-quatre mois et invoque un avenant au contrat d'assurance, souscrit avant le sinistre, étendant expressément la garantie perte de loyers à vingt-quatre mois.

## **La confusion entre la durée des travaux et la durée du préjudice**

La position de l'assureur procède d'une confusion fondamentale entre le temps théorique nécessaire à la réalisation des travaux et la durée réelle pendant laquelle l'immeuble est objectivement privé de toute possibilité de location.

En se retranchant derrière l'avis de l'expert, l'assureur tente de substituer une appréciation technique à l'application de la garantie contractuelle. Or, comme le rappelle la cour, l'expertise ne peut avoir pour effet de réduire la portée d'un engagement contractuel clair.

## **La perte de loyers doit être appréciée in concreto**

La cour d'appel opère une distinction nette. D'un côté, une estimation théorique du délai de remise en état. De l'autre, la réalité factuelle d'un immeuble demeuré inexploitable pendant près de deux années. Constatant que :

- les locaux sont restés indisponibles du jour du sinistre jusqu'à leur remise effective sur le marché locatif,
- la durée maximale de garantie perte de loyers est expressément fixée à vingt-quatre mois par avenant,
- aucune inertie fautive ne peut être reprochée au bailleur,

la cour juge que l'indemnisation doit couvrir l'intégralité de la période de perte de loyers dans la limite contractuelle souscrite.

## **Une indemnisation conforme au contrat et au préjudice subi**

---

La cour condamne en conséquence l'assureur à indemniser la SCI sur la base de vingt-quatre mois de loyers perdus, ainsi qu'au titre des dommages matériels et des frais annexes. Le montant global de l'indemnisation s'élève à près de 400 000 euros.

En refusant de faire prévaloir une approche théorique sur la réalité du préjudice, la cour d'appel de Versailles s'inscrit dans une jurisprudence constante visant à garantir une réparation effective et loyale du sinistre.

## **Un signal clair adressé aux assureurs**

---

Cette décision rappelle qu'un assureur ne peut limiter l'indemnisation d'un préjudice économique en se fondant sur une estimation abstraite, lorsque les faits démontrent une privation réelle et prolongée de revenus.

Pour les propriétaires bailleurs, elle constitue un levier essentiel pour faire reconnaître une perte de loyers conforme à la situation effective du bien, dès lors que la garantie a été valablement souscrite.

## **Contact principal:**

Edouard Hazan  
7 rue Royale, 75008 Paris  
[info@oudinex.com](mailto:info@oudinex.com)