

**EXTRAIT DES MINUTES
DU GREFFE**

Copies exécutoires
délivrées aux parties le :

**RÉPUBLIQUE FRANÇAISE
AU NOM DU PEUPLE FRANÇAIS**

COUR D'APPEL DE PARIS

Pôle 1 - Chambre 2

ARRÊT DU 28 NOVEMBRE 2024

(n° 447 , 8 pages)

Numéro d'inscription au répertoire général : N° RG 24/05374 - N° Portalis
35L7-V-B7I-CJD2C

Décision déferée à la Cour : Ordonnance du 28 Février 2024 -Président du TC de Paris -
RG n° 2023067453

APPELANTE

**S.A.S. ILKA IMMO, RCS de Paris sous le n°798 635 058, prise en la personne de ses
représentants légaux domiciliés en cette qualité audit siège
29 avenue d'Eylau
75016 PARIS**

Représentée par Me Yael TRABELSI de la SELEURL YLAW AVOCATS, avocat au
barreau de PARIS, toque : C1780

INTIMÉE

**S.A. SOGESSUR, RCS de Nanterre sous le n°379 846 637, agissant poursuites et
diligences en la personne de ses représentants légaux domiciliés en cette qualité audit
siège
17 bis place des Reflets
Tour D2
92919 PARIS LA DEFENSE CEDEX**

Représentée par Me Mohamed ZOHAIR de la SCP SOULIE - COSTE-FLORET &
ASSOCIES, avocat au barreau de PARIS, toque : P0267

COMPOSITION DE LA COUR :

L'affaire a été débattue le 24 octobre 2024 en audience publique, devant Marie-Hélène
MASSERON, Présidente de chambre chargée du rapport et Laurent NAJEM, Conseiller,
conformément aux articles 804, 805 et 905 du CPC, les avocats ne s'y étant pas opposés.

Ces magistrats ont rendu compte des plaidoiries dans le délibéré de la Cour, composée de :

Marie-Hélène MASSERON, Présidente de chambre,
Michèle CHOPIN, Conseillère,
Laurent NAJEM, Conseiller,

Qui en ont délibéré,

Greffier, lors des débats : Saveria MAUREL

ARRÊT :

- CONTRADICTOIRE

- rendu publiquement par mise à disposition de l'arrêt au greffe de la Cour, les parties en ayant été préalablement avisées dans les conditions prévues au deuxième alinéa de l'article 450 du code de procédure civile.

- signé par Marie-Hélène MASSERON, Présidente de chambre et par Saveria MAUREL, Greffière, présente lors de la mise à disposition.

EXPOSE DU LITIGE

M. Encinas est propriétaire occupant d'un appartement situé au premier étage d'un immeuble en copropriété situé 2 rue le Bouteux à Paris (75017).

La société Ilka immo est propriétaire d'un appartement en souplex, destiné à la location de tourisme, situé au rez-de-chaussée de ce même immeuble. Cet appartement a subi un dégât des eaux le 5 novembre 2021.

Deux expertises amiables contradictoires ont eu lieu les 11 janvier et 13 mai 2022, qui ont permis de déterminer que le dégât des eaux trouvait sa cause dans une fuite accidentelle au droit d'un joint de robinet d'alimentation d'un lave-vaisselle équipant le logement de M. Encinas, assuré auprès de la société Sogessur.

Les dommages matériels ont été chiffrés à 38.093,36 euros, somme qui a été payée par la société Sogessur le 3 juin 2022, après déduction de la franchise contractuelle de 145 euros.

Le préjudice immatériel (perte de chance de louer) étant contesté par la société Sogessur, la société Ilka immo l'a fait assigner en référé par acte du 1^{er} juillet 2022, en paiement d'une provision de 60.800 euros.

Par ordonnance du 19 octobre 2022, le juge des référés du tribunal de commerce de Paris a dit n'y avoir lieu à référé ni à l'application de l'article 700 du code de procédure civile, et condamné la société Ilka immo aux dépens.

La société Ilka immo a interjeté appel de cette ordonnance. Par arrêt du 26 mai 2023 la cour d'appel de Paris a infirmé en toutes ses dispositions l'ordonnance entreprise et statuant à nouveau, condamné la société Sogessur à payer à la société Ilka immo la somme provisionnelle de 15.000 euros à valoir sur la réparation de son préjudice immatériel ainsi qu'aux dépens et au paiement d'une somme de 3.000 euros sur le fondement de l'article 700 du code de procédure civile. Cette décision a été exécutée par la société Sogessur.

Par actes des 13 novembre 2023 et 10 janvier 2024, la société Ilka immo a fait assigner la société Sogessur devant le juge des référés du tribunal de commerce de Paris aux fins de voir :

- déclarer que l'expertise amiable contradictoire en date du 5 octobre 2023 s'est déroulée conformément au chapitre « indemnisation des dommages » découlant de la police d'assurance Sogessur ;
- déclarer que les dommages immatériels des locaux commerciaux destinés à la location meublée ont été fixés à la somme de 52.650 euros ;
- constater que la cour d'appel de Paris a déjà condamné l'assureur à verser une provision pour le dommage immatériel lié à la perte d'usage à la somme de 15.000 euros ;

En conséquence,

- condamner l'assureur Sogessur à allouer une provision à la société Ilka immo de la somme de 52.650 euros, déduction faite du versement de la somme de 15.000 euros versée par Sogessur, soit 37.650 euros ;
- condamner l'assureur Sogessur à allouer une provision à la société Ilka immo de la somme de 4.919,96 euros correspondant aux honoraires d'expert selon barème et facture conformément au principe de réparation intégrale ;

- condamner l'assureur Sogessur à allouer une provision à la société Ilka immo de la somme de 1.055,20 euros correspondant aux honoraires de commissaire de justice selon factures conformément au principe de réparation intégrale ;

En conséquence,

- condamner l'assureur Sogessur au paiement de la somme de 3.000 euros au titre de l'article 700 du code de procédure civile ;
- condamner l'assureur Sogessur au paiement de l'ensemble des dépens.

Arguant de contestations sérieuses, la société Sogessur, a demandé qu'il soit dit n'y avoir lieu à référé.

Par ordonnance du 28 février 2024, le juge des référés du tribunal de commerce de Paris a :

- dit n'y avoir lieu à référé,
- condamné la demanderesse à régler à la société Sogessur la somme de 1.000 euros au titre de l'article 700 du code de procédure civile,
- condamné la société Ilka immo aux entiers dépens, dont ceux à recouvrer par le greffe, liquidés à la somme de 41,93 euros TTC dont 6,78 euros de TVA.

Par déclaration du 12 mars 2024, la société Ilka immo a interjeté appel de cette décision.

Dans ses dernières conclusions déposées et notifiées le 24 septembre 2024, elle demande à la cour, au visa des articles L.121-4 et L.124-3 du code des assurances et de l'article 1242 alinéa 1^{er} du code civil, de :

- déclarer la société Ilka immo recevable et bien fondée en son appel,
 - débouter la société Sogessur de l'ensemble de ses prétentions,
 - déclarer que la garantie responsabilité civile de M. Encinas est acquise,
 - infirmer l'ordonnance du tribunal de commerce de Paris du 28 février 2024,
- Et statuant à nouveau,
- constater que :
 - L'événement dégât des eaux est constitué ;
 - La responsabilité de M. Encinas a été admise ;
 - L'expertise amiable a fixé le quantum des dommages immatériels à la somme de 52.650 euros,
 - condamner la société Sogessur à la provision de 52.650 euros au titre de la perte d'usage supplémentaire, conformément au procès-verbal d'expertise contresigné, et déduction faite de l'indemnité antérieurement versée de 15.000 euros (perte de chance), portant le total à la somme de 37.650 euros ;
 - condamner la société Sogessur à la provision de 4.919,96 euros au titre des honoraires d'expert selon barème et facture conformément au principe de règlement intégral ;
 - condamner la société Sogessur à la provision de 1.055,20 euros correspondant aux honoraires de commissaire de justice selon factures conformément au principe de règlement intégral ;
 - condamner la société Sogessur au paiement d'une somme de 3.000 euros au titre de l'article 700 du code de procédure civile ;
 - condamner la société Sogessur au paiement de l'ensemble des dépens, en application des dispositions de l'article 699 du code de procédure civile.

La société Ilka immo expose, en substance, que le chiffrage des dommages immatériels résultant de la perte d'usage du bien depuis le sinistre jusqu'à la réalisation des travaux de remise en état (retardée par le versement tardif par la Sogessur de l'indemnité due au titre du préjudice matériel), a été établi suivant procès-verbal d'expertise amiable contradictoire du 1^{er} mars 2024, à un montant total de 52.650 euros (dont à déduire la provision de 15.000 euros déjà allouée par arrêt de la cour d'appel du 26 mai 2023), sur la base d'une valeur locative mensuelle de 5.400 euros, même si par la suite et contrairement à la procédure habituelle, l'expert de la Sogessur a tenté de modifier ce procès-verbal d'expertise sous la pression de l'assureur et établi un rapport définitif venant le contredire, ce pour des raisons économiques, cette modification unilatéralement et arbitrairement effectuée étant sans valeur juridique et inopposable à la victime appelante.

Dans ses dernières conclusions déposées et notifiées le 15 mai 2024, la société Sogessur demande à la cour, au visa des articles 873 alinéa 2 du code de procédure civile et 1353 alinéa 1 du code civil, de :

- juger la société Sogessur recevable en ses écritures et bien fondée en ses moyens ;
- confirmer, en toutes ses dispositions, l'ordonnance du 28 février 2024,
- débouter la société Ilka immo de l'ensemble de ses prétentions, fins et conclusions ;
- condamner la société Ilka immo à verser à la société Sogessur une somme de 3.000 euros en application de l'article 700 du code de procédure civile ;
- condamner la même aux entiers dépens.

Elle fait valoir que le préjudice immatériel revendiqué par la société Ilka immo correspond à une perte de chance de louer, qui relève de l'appréciation du juge du fond au-delà de la provision de 15.000 euros qui a déjà été allouée à ce titre par arrêt de la cour d'appel de Paris du 26 mai 2023, rien d'autre n'étant fourni depuis cet arrêt de nature à remettre en cause ce qu'il a jugé ; que le procès-verbal d'expertise contradictoire du 1^{er} mars 2024, dont se prévaut la société Ilka immo, ne correspond pas au procès-verbal réellement régularisé par les experts comme il résulte d'un mail du cabinet Saretec (expert de Sogessur) du 7 mars 2024, une observation ayant été formulée par cet expert quant à la valeur locative ; qu'en outre ce procès-verbal part du principe totalement inconcevable que le local serait loué tous les mois sans discontinuité, et la somme retenue ne tenant pas compte des frais et charges, autant de contestations sérieuses devant s'opposant à la demande de provision supplémentaire de la société Ilka immo.

Conformément aux dispositions de l'article 455 du code de procédure civile, il est renvoyé aux conclusions des parties susvisées pour un plus ample exposé de leurs prétentions et moyens.

L'ordonnance de clôture est intervenue le 8 octobre 2024.

SUR CE, LA COUR

L'article 873 alinéa 2 du code de procédure civile dispose que, dans les cas où l'existence de l'obligation n'est pas sérieusement contestable, le président du tribunal de commerce peut, en référé, accorder une provision au créancier ou ordonner l'exécution de l'obligation même s'il s'agit d'une obligation de faire.

Le montant de la provision en référé n'a d'autre limite que le montant non sérieusement contestable de la dette alléguée.

Une contestation sérieuse est caractérisée lorsque l'un des moyens de défense opposés aux prétentions du demandeur n'apparaît pas immédiatement vain et laisse subsister un doute sur le sens de la décision au fond qui pourrait éventuellement intervenir par la suite sur ce point si les parties entendaient saisir les juges du fond.

Par arrêt définitif du 26 mai 2023 la cour d'appel de céans, dans le cadre de la première action en référé introduite par la société Ilka immo aux fins d'obtenir la réparation provisionnelle de son préjudice immatériel consécutif au dégât des eaux en cause, a alloué à la société Ilka immo une provision de 15.000 euros sur la base des éléments suivants, qui ne font pas débat :

- Le local de la société Ilka Immo, composé d'une pièce en rez-de-chaussée, avec coin cuisine et salle de douche, wc et d'une pièce en souplex, destiné à la location touristique, a été fortement endommagé par des infiltrations provenant d'un joint défectueux sur une canalisation privative de l'appartement de M. Encinas ;
- Les dommages occasionnés à ce local l'ont rendu inhabitable, le procès-verbal de constat versé aux débats établissant la présence d'une très forte humidité et de moisissures, la dégradation majeure des doublages en placoplâtre des murs, du faux-plafond, la détérioration de cloisons et le décollement de la faïence murale de la douche ;
- La société Sogessur garantit les conséquences de la responsabilité civile de M. Encinas ;
- En application de l'article L.124-3, alinéa 1, du code des assurances, le tiers lésé dispose d'un droit d'action directe à l'encontre de l'assureur garantissant la responsabilité civile de la personne responsable ;
- Il en résulte que le principe de l'obligation de la société Sogessur à la réparation des dommages subis par la société Ilka Immo n'est pas sérieusement contestable, cette société d'assurance ayant d'ailleurs indemnisé le préjudice matériel de l'appelante ;
- La somme de 60.800 euros alors sollicitée par la société Ilka immo au titre de son préjudice immatériel correspond au chiffrage de l'expert de son assureur à la date du 24 juin 2022, au titre d'une perte locative durant 304 jours (de la date du sinistre à celle de l'achèvement des travaux) calculée sur l'estimation d'une perte journalière de 200 euros.

La cour a alloué une provision de 15.000 euros à la société Ilka immo aux motifs suivants : *« Si la destination du local de la société Ilka Immo n'a pas été contestée lors des expertises amiables, il est relevé que celui-ci était vacant lors de la survenue du sinistre, qu'il a été noté sur le rapport établi à la suite de la première expertise qu'aucun contrat de bail n'avait été signé avant celui-ci, fait non remis en cause par l'appelante, qui, en tout état de cause, ne verse aux débats aucun contrat de location antérieur au 5 novembre 2021. Ainsi, le préjudice subi par la société Ilka Immo, incontestablement privée de la jouissance de son bien à compter de cette date et jusqu'à sa remise en état (étant rappelé que l'intimée lui a versé le 3 juin 2022, l'indemnité nécessaire à la réparation du préjudice matériel) s'analyse en une perte de chance de le louer, qui justifie, au regard des éléments qui précèdent, de lui allouer une provision de 15.000 euros à valoir sur sa réparation, le surplus de la somme réclamée n'étant pas établie avec toute l'évidence requise en référé. »*

Depuis cette décision, une nouvelle expertise a été menée le 5 octobre 2023 par les experts respectifs des parties : le cabinet Oudinx, expert de la société Ilka Immo et le cabinet Saretec, expert de la société Sogessur.

Pour solliciter le paiement d'une provision complémentaire de 37.650 euros, la société Ilka immo se fonde sur un procès-verbal d'expertise établi le 1er mars 2024 entre les deux cabinets d'expertise et signé par les deux experts, qui s'accordent pour évaluer le préjudice immatériel de la société Ilka immo à la somme de 52.650 euros se décomposant de la manière suivante :

- Valeur locative : 5.400 euros par mois
- Période de perte d'usage entre le 5 novembre 2021 et le 16 juillet 2022 : 5.400 euros x 8 mois = 43.200 euros
- Période de perte d'usage avec sinistre connexe du 16 juillet 2022 au 31 octobre 2022 : 2.700 euros x 3,5 mois = 9.450 euros

Total : 52.650 euros

(A déduire la provision de 15.000 euros, d'où un solde de 37.650 euros), étant précisé, ce qui n'est pas discuté, que le sinistre connexe du 16 juillet 2022 correspond à un nouveau dégât des eaux ayant affecté l'appartement de la société Ilka immo, pour lequel la société AXA, assureur du syndicat des copropriétaires, a versé à la société Ilka immo la somme de 44.492,87 euros le 6 avril 2023, au titre de l'indemnisation des dommages matériels.

Ce procès-verbal d'expertise du 1^{er} mars 2024 a cependant été amendé par le cabinet Saretec qui, par mail du 7 mars 2024, l'a renvoyé à nouveau à son confrère du cabinet Oudinox avec la mention d'une réserve sur la valeur locative, ainsi rédigée : « observations Saretec : Nous notons qu'aucun justificatif de mise en location ne nous a été transmis et que la valeur locative devrait être de 33 €/m²/mensuel. »

Par ailleurs, dans son rapport définitif établi le 15 janvier 2024, le cabinet Saretec conclut que la réclamation n'est pas justifiée, la perte de chance lui paraissant hypothétique et aléatoire, relevant :

- *sur la valeur locative* : que le cabinet Oudinox ne lui a fourni aucun justificatif concernant la location du local ou sa mise en location potentielle, que par ailleurs aucun bail signé ou présence d'une annonce AirBNB n'a été fourni ; que selon sa propre estimation la valeur locative est de 33 euros le m², soit un total mensuel de 1.914 euros au lieu de 5.400 euros ;
- *sur la durée d'indemnisation* : que le cabinet Oudinox a refusé de lui transmettre la facture des travaux de remise en état, se basant uniquement sur le procès-verbal de l'huissier, le cabinet Saretec remettant ainsi en cause la date du 30 octobre 2022 comme date de fin des travaux, considérant pour sa part que la date de fin à prendre en compte ne peut être que celle du 15 juillet 2022 au plus tard, en raison du second sinistre survenu le 16 juillet 2022 ; que la date du 3 juin 2022 à laquelle la société Sogessur a payé l'indemnité au titre des dommages matériels est aussi à prendre en compte ; qu'enfin, sur la période allant du 16 juillet 2022 à la date théorique du 30 octobre 2022, la perte de chance de louer est imputable pour moitié au premier sinistre, pour l'autre moitié au second (les deux experts se rejoignant sur ce point dans le procès-verbal d'expertise du 1^{er} mars 2024),

étant rappelé que l'assureur n'est pas lié par l'avis de son expert, la société Ilka immo étant dès lors mal fondée à considérer que l'évaluation du préjudice telle qu'elle figure dans le procès-verbal d'expertise du 1^{er} mars 2024 signé des deux experts engage la société Sogessur, ce procès-verbal d'expertise du 1^{er} mars 2024, comme le rapport définitif du cabinet Saretec, constituent de simples éléments de preuve du préjudice à indemniser et devant permettre à la juridiction saisie, en l'occurrence celle des référés, de déterminer l'obligation non sérieusement contestable de la société Sogessur d'indemniser en tant qu'assureur du responsable du sinistre le préjudice de perte de chance de louer de la société Ilka immo, que cette cour a déjà reconnu et indemnisé à hauteur de 15.000 euros au vu des éléments qui lui ont alors été soumis.

Sur la période d'indemnisation, si la société Ilka immo n'a pas produit les factures de travaux de remise en état de son local, elle a produit un procès-verbal de constat du 20 septembre 2022 attestant de la remise en état des lieux à cette date, laquelle apparaît cohérente avec celle du 3 juin 2022 à laquelle la société Sogessur a payé l'indemnité au titre des dommages matériels et avec un délai raisonnable de remise en état à compter de ce paiement. La fixation de la date de fin de la perte de chance au 30 octobre 2022 est elle aussi cohérente avec la date de remise en état, la remise en location ne pouvant être effectuée dès la fin des travaux.

Est également justifiée la proposition des experts de ne faire indemniser par la société Sogessur que la moitié de la perte de chance courant du 16 juillet 2022 (date du second sinistre) au 30 octobre 2022, fin de la période d'indemnisation, la société Sogessur n'étant pas l'assureur des conséquences dommageables de ce second sinistre.

S'agissant de la valeur locative, alors qu'il n'est pas discuté que le local était destiné à la location touristique et que la société Ilka immo produit deux baux mobilité qu'elle a conclus au cours de l'année 2023 au prix mensuel de 5.400 euros, et que dans son rapport définitif le cabinet Saretec fait lui-même état de locations de logements comparables via le site AirBNB à des prix mensuels de 5.611 et 6.015 euros, il apparaît justifié de retenir une valeur locative mensuelle de 5.400 euros, soit une valeur journalière de 180 euros en cohérence avec les caractéristiques du bien et la nature touristique de la location, laquelle génère des bénéfices largement supérieurs à ceux d'une location classique.

Il en résulte que la perte théorique de revenus locatifs se chiffre sur la période d'indemnisation retenue à un montant total de 52.650 euros comme proposé dans le procès-verbal d'expertise du 1^{er} mars 20224.

Cependant, comme l'oppose à raison la société Sogessur, une telle évaluation suppose une location continue et ne tient pas compte des charges et taxes auxquelles le propriétaire est nécessairement soumis.

Compte tenu de l'ensemble de ces éléments, il peut être considéré, avec l'évidence requise en référé, que l'obligation d'indemnisation non sérieusement contestable de la société Sogessur au titre du dommage immatériel de la société Ilka immo se chiffre à la somme de 25.000 euros, dont à déduire la provision de 15.000 euros déjà allouée par cette cour.

La société Ilka immo est en outre bien fondée à se voir indemniser des frais d'expertise qu'elle a dû exposer pour faire valoir ses droits, dont il est justifié par la production d'une facture du cabinet Oudinex d'un montant de 4.919,96 euros, l'obligation de la société Sogessur de couvrir ces frais au titre de sa garantie n'étant pas contestée.

S'agissant des sommes payées aux commissaires de justice dont la société Ilka immo demande la prise en charge par l'assureur, outre que l'appelante ne détaille pas la somme de 1.055,20 euros qu'elle sollicite, renvoyant à des factures dont l'addition ne correspond pas à ce montant et qui ne précisent pas la nature de l'acte, il s'agit apparemment de frais de constat qui entrent dans le champ d'application de l'article 700 du code de procédure civile.

La demande de provision formée à ce titre sera par conséquent rejetée comme étant sérieusement contestable.

En définitive, par infirmation de l'ordonnance déferée la société Sogessur sera condamnée à payer à la société Ilka immo, à titre de provisions, la somme supplémentaire de 10.000 euros en réparation d son préjudice immatériel, et la somme de 4.919,96 euros au titre des frais d'expertise qu'elle a dû exposer.

Parte perdante, la société Sogessur sera condamnée aux entiers dépens de première instance et d'appel, déboutée de sa demande formée au titre de l'article 700 du code de procédure civile et condamnée à payer à la société Ilka immo la somme de 3.000 euros en application de ce texte, l'ordonnance étant infirmée de ces chefs.

PAR CES MOTIFS

Infirm en toutes ses dispositions l'ordonnance entreprise,

Statuant à nouveau et y ajoutant,

Condamne la société Sogessur à payer à la société Ilka immo, à titre de provisions :

- La somme de 10.000 euros au titre de l'indemnisation de son préjudice immatériel, cette somme venant s'ajouter aux 15.000 euros précédemment alloués par cette cour,

- La somme de 4.919,96 euros au titre de l'indemnisation de ses frais d'expertise ;

Déboute la société Ilka immo du surplus de ses demandes,

Condamne la société Sogessur aux entiers dépens de première instance et d'appel, qui pourront être recouvrés dans les conditions de l'article 699 du code de procédure civile,

La déboute de sa demande fondée sur l'article 700 du code de procédure civile,

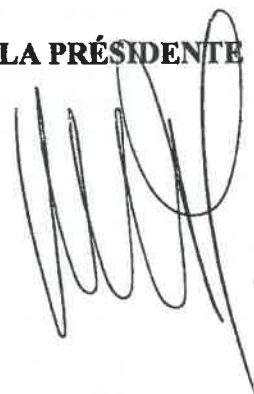
La condamne à payer à la société Ilka immo la somme de 3.000 euros en application de l'article 700 du code de procédure civile,

Rejette toute autre demande.

LA GREFFIÈRE



LA PRÉSIDENTE



En conséquence, la République française mande et ordonne à tous huissiers de justice, sur ce requis de mettre ledit arrêt à exécution, aux procureurs généraux et aux procureurs de la République près les tribunaux judiciaires d'y tenir la main, à tous commandants et officiers de la force publique de prêter main-forte lorsqu'ils en seront légalement requis. En foi de quoi, le présent arrêt a été signé par le président et le greffier. La présente formule exécutoire a été signée par le directeur de greffe de la cour d'appel de Paris.
Le directeur de greffe

