

Une victoire significative contre AXA : la Cour de cassation élargit la notion de préjudice distinct indemnisable de **perte de loyer dans un local vacant**

Paris, 5 octobre 2010. — Dans une décision remarquée, la Cour de cassation a partiellement annulé un arrêt de la cour d'appel de Paris au profit de la **SCI Familiale Montaigne**, opposée à **AXA France IARD**. Ce litige portait sur les conséquences d'un dégât des eaux ayant rendu inutilisable un cabinet médical situé Avenue Montaigne à Paris, appartenant à la SCI, pour lequel l'assureur avait limité son indemnisation à deux mois de loyers.

L'infiltration d'origine commune a endommagé un tableau de protection électrique du cabinet médical de chirurgie esthétique et réparatrice et rendu indisponible à l'usage et à la location.

La haute juridiction reproche aux juges du fond d'avoir restreint la garantie d'AXA sans justification valable et sans tenir compte d'un **dommage distinct** : celui du **retard d'indemnisation**. En effet, la Cour reconnaît que le préjudice né du retard à exécuter les obligations contractuelles de l'assureur ne se confond pas avec la simple perte de jouissance du bien sinistré. Il s'agit d'un dommage autonome, qui doit pouvoir être réparé indépendamment du sinistre matériel initial.

En cassant partiellement la décision et en renvoyant l'affaire devant une autre formation de la cour d'appel, la Cour de cassation rappelle qu'un assureur ne saurait se réfugier derrière le principe indemnitaire pour réduire arbitrairement sa garantie.

Cette décision, au-delà du cas particulier, renforce la protection des assurés en consacrant l'idée qu'un **préjudice financier lié au loyer**— tel qu'un retard injustifié, une résistance abusive ou une mauvaise foi dans la gestion du sinistre — constitue un **dommage distinct** ouvrant droit à réparation.