



Perte de loyers, garantie RC et retard d'indemnisation : clarification de la Cour de cassation

Cour de cassation – 3e chambre civile – 5 octobre 2010

Cassation partielle – Arrêt n°1212 F-D

Les faits

Un local à usage de cabinet médical appartenant à la SCI Familiale Montaigne, situé dans un immeuble en copropriété, subit des dommages à la suite de l'éclatement d'une canalisation commune.

La SCI engage la responsabilité :

- du syndicat des copropriétaires,
- et de son assureur, AXA France IARD,

afin d'obtenir l'indemnisation de son préjudice non couvert par sa propre assurance. Un expert évalue à deux mois la durée nécessaire aux travaux de remise en état. AXA indemnise la perte de loyers à hauteur de 16 286,73 €, correspondant à deux mois. La cour d'appel limite la garantie de l'assureur à cette somme.

La question juridique

L'assureur peut-il limiter son intervention à la seule garantie contractuelle « perte de loyers » (deux mois), alors que la SCI invoque également :

- un retard fautif dans l'indemnisation,
- générateur d'un préjudice distinct ?

Autrement dit :

La limitation contractuelle de garantie fait-elle obstacle à une action fondée sur la responsabilité contractuelle de l'assureur ?

La position de la Cour d'appel

La cour d'appel considère que :

- La police prévoit une indemnisation correspondant au « montant des loyers dont un propriétaire peut être privé pendant le temps nécessaire à la remise en état »,
- Limitée à deux années de loyers,
- Et que le temps de remise en état étant de deux mois, AXA ne peut être tenue au-delà des 16 286,73 € déjà versés.

Elle limite donc la condamnation à ce montant.

La décision de la Cour de cassation

La Cour de cassation casse partiellement l'arrêt.

Elle rappelle que :

La SCI sollicitait l'indemnisation d'un préjudice résultant d'un retard d'indemnisation, distinct du dommage matériel initial.

Or, la cour d'appel :

- n'a pas répondu à cette argumentation,
- et a limité la garantie sans examiner la responsabilité contractuelle éventuelle de l'assureur.

👉 En conséquence, elle viole les articles 1134 et 1147 du Code civil (dans leur rédaction applicable à l'époque).
L'affaire est renvoyée devant la cour d'appel de Paris autrement composée.