



## Bonne nouvelle de la cour de cassation contre Gan

En 2008, un engorgement de la descente d'eaux pluviales d'une toiture terrasse d'un immeuble de 7800 m<sup>2</sup> de bureaux à Rueil-Malmaison a inondé le plateau du troisième étage occupé quelques mois auparavant par la société Unilever.

L'expert mandaté par la Compagnie GAN a refusé d'indemniser l'intégralité de la surface du parquet et des moquettes endommagées ainsi que le revêtement sous-jacent pollué et décomposé par l'humidité. Il nous a seulement été proposé d'indemniser quelques mètres carrés.

La demande transactionnelle du cabinet OUDINEX sur un chiffrage de 70 000 € a été balayée.

Suite à une tierce expertise, le dommage a été fixé à la somme de 267 622€. Cependant, la perte de loyer (local vacant) pour une surface de 1495m<sup>2</sup> pour la durée de l'expertise n'a pas été indemnisée. Estimation du cabinet OUDINEX : 1 000 000 €.

La deuxième chambre civile de la Cour de cassation a estimé récemment que l'arrêt de la Cour d'appel concernant la perte de loyer n'est pas conforme à la réclamation du cabinet OUDINEX et aux dispositions de la police GAN concernant la perte de loyer garantie pour une durée de 24 mois.

Dans la motivation de l'arrêt, il a été décidé que :

Vu l'article 455 du code de procédure civile ;

Attendu que l'arrêt, retenant les conclusions de l'expert judiciaire, fixe à 267 622 euros la somme qu'il condamne l'assureur à payer à la SCI au titre de l'indemnité immédiate ;

Qu'en statuant ainsi, sans répondre au moyen dont la SCI l'avait saisie, selon lequel la garantie « perte de loyers » avait été souscrite par les parties pour une période de vingt-quatre mois, et non seulement de douze, comme indiqué au rapport de l'expert, la cour d'appel a violé le texte susvisé ;

PAR CES MOTIFS, et sans qu'il y ait lieu de statuer sur la quatrième branche du premier moyen du pourvoi principal :

REJETTE le pourvoi incident ;

CASSE ET ANNULE, mais seulement en ce qu'il condamne la société Le Gan à payer la somme de 267 622 euros à la SCI Dami, sous déduction des provisions versées en avance sur son indemnisation, l'arrêt rendu le 18 décembre 2014, entre les parties, par la cour d'appel de Versailles ; remet, en conséquence, sur ce point, la cause et les parties dans l'état où elles se trouvaient avant ledit arrêt et, pour être fait droit, les renvoie devant la cour d'appel de Versailles, autrement composée ;

Condamne la société Le Gan aux dépens ;

Enfin, concernant les honoraires de l'expert, la Cour de cassation a estimé que tout jugement doit être motivé en ce qui concerne la garantie honoraire de l'expert d'assuré due en vertu du contrat d'assurance GAN :

*Attendu que la SCI fait grief à l'arrêt de la débouter de sa demande de condamnation de l'assureur à la garantir des honoraires d'expert, dus en vertu du contrat d'assurance, alors, selon le moyen, que tout jugement doit être motivé ; qu'en n'opposant aucune réfutation à la demande de la SCI tendant à la garantir des honoraires d'expert contractuellement dus et s'élevant à la somme de 38 594 euros, la cour d'appel a entaché son arrêt d'un défaut de motifs, en violation de l'article 455 du code de procédure civile ;*

*Mais attendu que le moyen dénonce, sous le couvert d'une violation de la loi, une omission de statuer de l'arrêt qui, en dépit de la formule générale de son dispositif qui « déboute les parties du surplus de leurs prétentions », n'a pas statué sur le chef de demande relatif à la prise en charge des honoraires d'expert, dès lors qu'il ne résulte pas des motifs de la décision que la cour d'appel l'ait examiné ;*

Cette affaire ancienne démontre clairement qu'il est toujours préférable pour les acteurs du monde de l'expertise d'assurance de régler des sinistres par une transaction amiable, rapide et économique.

Le recours systématique et l'obtention d'une transaction amiable doivent être considérés comme la plus grande qualité technique et humaine de l'expert d'assurance.

**E. Hazan**