



Commentaire : Analyse juridique OUDINEX

Cour d'appel de Paris, 5 juillet 2023



Affaire : SARL LA PORTE c/ MACIF

La perte d'usage reconnue comme un **préjudice indemnisable** malgré la vacance du local

La cour d'appel de Paris rappelle avec fermeté que l'impossibilité de relouer un local commercial à la suite d'un sinistre constitue un préjudice distinct, ouvrant droit à indemnisation, indépendamment de l'occupation effective du bien au jour du dommage. Par un arrêt du 5 juillet 2023, elle met un terme aux stratégies consistant à opposer la vacance locative pour neutraliser les conséquences d'une perte d'usage fautive.

Les faits

L'affaire concerne un local commercial situé au Kremlin-Bicêtre, appartenant à la SARL La Porte. À la suite de la liquidation judiciaire de son locataire, le local était vacant mais faisait l'objet de démarches actives de relocation, matérialisées par des mandats de gestion et des annonces diffusées avant le sinistre.

Le 6 juin 2015, le ballon d'eau chaude d'un appartement situé à l'étage supérieur se décroche et provoque une inondation prolongée. L'humidité persistante affecte durablement les locaux commerciaux situés en dessous, les rendant totalement improches à toute exploitation.

L'assureur de la propriétaire de l'appartement sinistrés, la MACIF, refuse d'indemniser la perte de loyers au motif que le local ne générât aucun revenu au moment du sinistre

L'enjeu central reposait sur la distinction entre la vacance du bien et la perte d'usage

Le litige portait sur la confusion entre l'absence de locataire au jour du sinistre et l'existence d'un préjudice indemnisable.

En assimilant vacance locative et absence de préjudice, l'assureur entendait exclure toute indemnisation au titre de la perte d'usage, indépendamment de la réalité économique du bien et de son potentiel locatif.

La confusion entre l'état locatif et le préjudice subi

Le raisonnement de l'assureur fait abstraction d'un élément déterminant : le dommage subi ne résulte pas de la situation locative antérieure, mais de l'impossibilité durable de relouer le bien du fait du sinistre.

La cour relève que la SARL La Porte justifie d'une volonté réelle et antérieure de relocation, et que l'humidité consécutive au sinistre constitue l'unique obstacle à la remise sur le marché locatif pendant près de vingt-neuf mois.

En assimilant ces deux situations, l'assureur tentait d'écartier toute responsabilité liée aux conséquences directes du dommage.

Le préjudice distinct échappe à l'argument de la vacance

La cour d'appel censure cette analyse et opère une distinction nette. D'un côté, l'état d'occupation du bien avant le sinistre. De l'autre, la perte d'usage résultant directement du dommage.

La chute d'un équipement scellé, imputable à la vétusté, engage la responsabilité de la propriétaire de l'appartement sinistrant. Dans cette configuration, la perte d'usage constitue un préjudice autonome, indemnisable sur la base de la valeur locative normale du bien, indépendamment de toute occupation effective.

Un signal clair adressé aux assureurs

Cette décision marque un tournant jurisprudentiel. Elle rappelle qu'un assureur ne peut opposer la vacance d'un local pour limiter l'indemnisation d'un préjudice né directement du sinistre.

Pour les propriétaires bailleurs, elle constitue un levier majeur pour faire reconnaître et indemniser une perte d'usage réelle, souvent plus lourde que le dommage matériel initial.

Contact principal:

Edouard Hazan
7 rue Royale, 75008 Paris
info@oudinex.com