



Commentaire : Analyse juridique OUDINEX

Arrêt CA Paris, Pôle 2 Ch. 5, 10 décembre 2019



Affaire : SARL PELLE SIMO c/ AXA FRANCE & GAN (RG n° 18/19406)

La responsabilité des assureurs consacrée malgré les clauses de renonciation

La cour d'appel de Paris rappelle avec rigueur que les clauses contractuelles de renonciation à recours ne sauraient faire obstacle à l'indemnisation d'un tiers victime d'un trouble anormal de voisinage. Par un arrêt du 10 décembre 2019, elle met un terme à des stratégies dilatoires fondées sur une lecture extensive du bail commercial et consacre une approche pragmatique de la responsabilité assurantielle.

Les faits : un enchaînement de sinistres aux conséquences irréversibles

L'affaire se déroule dans le 11^e arrondissement de Paris. La société Pelle Simo, spécialisée dans la confection de vêtements en cuir et en fourrure, exploite un local commercial dont le sous-sol est dédié au stockage de son stock.

À la fin de l'année 2010, un premier dégât des eaux survient, imputable à une fuite persistante provenant de l'appartement situé au-dessus du commerce. L'humidité s'installe durablement dans les cloisons. Un mois plus tard, la situation se dégrade brutalement : fragilisé par l'humidité, le ballon d'eau chaude du commerce se désagrège et s'effondre, provoquant une inondation massive du sous-sol.

Les conséquences sont immédiates et lourdes : une grande partie du stock est détruite, l'activité est durablement désorganisée et l'entreprise se trouve plongée dans une incertitude économique prolongée.

La stratégie des assureurs : l'écran de la renonciation à recours

Pour refuser toute indemnisation, l'assureur du bailleur, AXA, oppose une clause du bail commercial par laquelle le locataire renonçait à tout recours contre le propriétaire. Le GAN, assureur également mis en cause, s'inscrit dans une logique similaire, contestant tant la qualification des préjudices que leur imputabilité.

Les assureurs tentent ainsi de faire glisser le litige sur le terrain strictement contractuel du bail, afin de neutraliser toute action indemnitaire

Le raisonnement de la cour d'appel : le trouble anormal de voisinage prime le bail

La cour d'appel de Paris rejette cette analyse. Elle opère une distinction déterminante entre la qualité de locataire et celle de tiers victime.

Elle relève que la société Pelle Simo n'agit pas en tant que locataire à l'encontre de son bailleur, mais en tant que victime d'un trouble anormal de voisinage causé par des désordres provenant d'un autre lot de l'immeuble. Dès lors, les stipulations du bail commercial, et notamment la clause de renonciation à recours, sont inopposables.

La responsabilité du fait du trouble anormal de voisinage est engagée indépendamment de toute faute et échappe aux limitations contractuelles.

L'indemnisation : validation large des préjudices chiffrés

S'appuyant sur les conclusions de l'expert judiciaire, la cour valide l'essentiel des postes de préjudice :

- Stock détruit (modèles en fourrure) : plus de **233 000 €** au titre du remplacement des pièces endommagées.
- Perte d'usage et mobilier : plus **de 35 000 €**.
- Aménagements, travaux et assèchement : environ **41 000 €**, mis solidairement à la charge d'AXA et du GAN.

La cour rejette les tentatives des assureurs visant à minorer les montants ou à invoquer une prétendue incurie de l'exploitant.

L'indemnisation : validation large des préjudices chiffrés

Cette décision s'inscrit dans une ligne jurisprudentielle protectrice des entreprises sinistrées.

Elle rappelle que :

- Les clauses de renonciation à recours ne constituent pas un rempart absolu.
- L'action fondée sur le trouble anormal de voisinage permet de contourner les limitations souvent drastiques des baux commerciaux.
- L'expertise judiciaire demeure le pivot de la démonstration du lien de causalité et de l'évaluation des préjudices.

Pour les professionnels dont l'activité dépend directement de l'intégrité de leurs locaux et de leur stock, cet arrêt constitue un levier stratégique majeur face aux résistances assurantielles prolongées.

Contact principal:

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