

REPUBLIQUE FRANCAISE
AU NOM DU PEUPLE FRANCAIS

COUR D'APPEL DE PARIS

Pôle 2 - Chambre 5

ARRET DU 10 DECEMBRE 2019

(n° 285 , 23 pages)

Numéro d'inscription au répertoire général : **N° RG 18/19406 - N° Portalis 35L7-V-B7C-B6HSB**

Décision déferée à la Cour : Jugement du 14 Juin 2018 -Tribunal de Commerce de PARIS
- RG n° 2015011449

APPELANTE

SARL PELLE SIMO agissant poursuites et diligences de son représentant légal audit siège domicilié,
26 Rue Bichat
75010 PARIS
N° SIRET : 331 36 5 0 64

Représentée par Me Elise ORTOLLAND de la SEP ORTOLLAND, avocat au barreau de PARIS, toque : R231

INTIMEES

SA S.A AXA FRANCE IARD RCS NANTERRE 722 057 460 Société anonyme inscrite au RCS de NANTERRE sous le n° 722 057 460
Ayant son siège social 313, Terrasses de l'Arche - 92727 NANTERRE CEDEX
Prise en la personne de son représentant légal domicilié en cette qualité audit siège

313, Terrasses de l'Arche
92727 NANTERRE CEDEX
N° SIRET : 722 05 7 4 60

Représentée par Me Florence ROSANO, avocat au barreau de PARIS, toque : B0390

SA GAN ASSURANCES
8-10 rue d'Astorg
75008 PARIS FRANCE
N° SIRET : 542 06 3 7 97

Représentée par Me Guillaume ANQUETIL de l'AARPI ANQUETIL ASSOCIES, avocat au barreau de PARIS, toque : D0156

COMPOSITION DE LA COUR :

L'affaire a été débattue le 15 Octobre 2019, en audience publique, devant la Cour composée de :

Monsieur Gilles GUIGUÉSSON, Président
M. Christian BYK, Conseiller
M. Julien SENEL, Conseiller

qui en ont délibéré, un rapport a été présenté à l'audience par Monsieur Julien Senel dans les conditions prévues par l'article 785 du code de procédure civile.

Greffier, lors des débats : M. Benoit PEREZ

ARRET :

- contradictoire
- par mise à disposition de l'arrêt au greffe de la Cour, les parties en ayant été préalablement avisées dans les conditions prévues au deuxième alinéa de l'article 450 du code de procédure civile.

- signé par Gilles GUIGUÉSSON, Président et par Benoit PEREZ, Greffier, présent lors de la mise à disposition.

☆☆☆☆

Les consorts Millet étaient propriétaires d'un immeuble situé au 160 rue Oberkampf à Paris 11^{ème} arrondissement, alors assuré par ces derniers auprès de la compagnie Axa France IARD (ci-après désignée AXA), selon police "multirisque immeuble".

Ils avaient donné à bail à Madame Marthe RITZ un appartement au premier étage de cet immeuble.

Par contrat du 09 mars 2006, prenant effet le 1^{er} avril 2006, le cabinet LOISELET et DAIGREMONT, mandataire de l'indivision familiale MILLET, avait donné à bail, pour une durée de 9 ans et moyennant un loyer annuel de 37.000 euros, à la société PELLESIMO un local commercial en rez de chaussée auquel était attenant un sous-sol de superficie sensiblement équivalente, locaux qu'elle utilisait comme "show room" et pour le stockage de vêtements.

La société "PELLE SIMO" ainsi désignée par son conseil, et le GAN Assurances (ci-après désignée le GAN), son assureur depuis le 29 mars 2009 au titre d'une police GAN OMNIPRO, "multirisques professionnels", sur certains documents produits aux débats, et sur l'extrait du registre du commerce et des sociétés du 14 mai 2017, bien que désignée "PELLESSIMO" sur son propre catalogue et par AXA, a en effet pour activité déclarée la fabrication, vente, importation, exportation de tous vêtements de cuir et accessoires, le prêt à porter et toutes opérations pouvant s'y rattacher.

Une clause particulière du bail prévoyait que la locataire effectuerait des travaux d'aménagement (par l'entreprise RENOV BAT pour un montant de 28.177,76 euros) en échange d'une franchise de loyer de 10.000 euros répartie sur les 2 premiers termes de loyers (avril et juillet 2006) à valoir uniquement sur les loyers, soit 5.000 euros par trimestre. Selon l'état des lieux du 3 avril 2006, le cumulus du ballon était initialement situé au sous-sol ; sa dépose et son installation dans la cuisine au rez de chaussée, effectuées par la suite, ne figurent pas sur la facture délivrée par l'entreprise RENOV BAT le 24 juillet 2006.

Le cabinet LOISELET et DAIGREMONT avait quant à lui souscrit le 1^{er} mars 2009 une police multirisques immeuble auprès d'AXA.

La société PELLE SIMO a été victime d'un premier dégât des eaux, le 10 novembre 2010, puis d'un second survenu courant décembre 2010, qu'elle n'a identifié que le 23 décembre 2010, et déclaré le 28 décembre 2010, à son assureur, le GAN, ainsi qu'au bailleur et au cabinet LOISELET et DAIGREMONT qui l'a déclaré par la suite à AXA.

Le sous-sol a été inondé par le 1^{er} plancher en rez de chaussée et la société PELLE SIMO a fait constater les dégâts par voie d'huissier de justice le 30 décembre 2010, en présence d'experts d'assurance. Un inventaire photographique des modèles endommagés appartenant à la société PELLE SIMO et un procès-verbal de constat ont été rédigés le 29 mars 2011 par maître CRUSSARD. La société PELLE SIMO a alors mandaté comme expert le cabinet OUDINEX.

Le 25 janvier 2011, la société PHENIX lui a facturé la somme de 770 euros hors taxe pour une prestation d'assèchement de ses locaux. Le 6 novembre 2012, un rapport de M. PINCHION expert de la société PELLE SIMO faisait état des parois endommagées.

Huit expertises amiables ont été menées entre les 8 décembre 2010 et 8 février 2012 et les dommages ont été arrêtés au cours d'une expertise amiable en date du 11 octobre 2011 comme suit :

- agencement locatifs (NH expertises, rapport du 11 février 2011) : 63.605,58 euros ;
- modèles (cabinet Boisbaudry, expertises de meubles et d'objets d'art, rapport du 13 décembre 2011, volume 1): 514.140 euros ;
- marchandises (cabinet Boisbaudry, rapport du 13 décembre 2011, volume 2): 52.013 euros ;
- mobiliers (cabinet Boisbaudry, rapport du 13 décembre 2011, volume 3): 65.085 euros.

En l'absence de règlement amiable du litige l'opposant à son assureur, la société PELLE SIMO a fait assigner, par acte d'huissier des 13, 18 et 19 mai 2011, les consorts DEL VECCHIO - MILLET devant le juge des référés du tribunal de grande instance de PARIS aux fins d'obtenir l'autorisation de consigner le montant des loyers du 2^{ème} trimestre 2011 ainsi que les loyers à échoir sur un compte séquestre jusqu'à indemnisation complète du préjudice invoqué, causé selon elle par les deux dégâts des eaux.

Les consorts DEL VECCHIO - MILLET ont, par assignation du 14 septembre 2011, attiré leur assureur, la compagnie AXA FRANCE IARD, et la compagnie GAN ASSURANCES IARD en sa qualité d'assureur de la société PELLE SIMO aux fins de jonction avec la procédure initiale, d'opposabilité de l'instance aux deux compagnies d'assurance et d'expertise judiciaire.

Par ordonnance du 5 janvier 2012, le juge des référés a notamment fait droit à la demande d'expertise, confiée à Monsieur Paul Louis Chevenot, architecte DPLG expert, près la cour d'appel, avec pour mission, notamment, d'examiner les désordres et les dommages allégués concernant les deux sinistres et les suites d'éventuelles fuites d'eau au-delà du 15 décembre 2010, d'établir la date de survenance des deux sinistres et de leur déclaration, de déterminer la ou les origines ainsi que la ou les causes des désordres et des dommages, de décrire les conditions matérielles d'exploitation des lieux loués à la société PELLE SIMO et de déterminer l'incidence éventuelle desdites conditions d'exploitation sur la survenance des sinistres et l'importance des dommages, de donner son avis sur les travaux nécessaires pour remédier aux désordres ainsi qu'aux dommages et sur leur coût, et de déterminer avec l'aide d'un sapiteur spécialisé en confection de vêtements en fourrure la valeur de remplacement à l'identique des modèles endommagés ou détruits lors des sinistres allégués.

Le juge des référés a par ailleurs déclaré irrecevable la demande de séquestre des loyers et condamné la société PELLE SIMO à payer aux consorts DEL VECCHIO (MILLET) au titre des loyers et charges des 2^{ème}, 3^{ème} et 4^{ème} trimestres 2011, et de la clause pénale prévue par le bail, la somme provisionnelle de 41.097,69 euros, augmentée des intérêts au taux légal, à compter du 22 septembre 2011 sur celle de 27.742,08 euros et du 20 octobre 2011 pour le surplus, et renvoyé les parties à mieux se pourvoir sur le surplus.

L'expert judiciaire a déposé son rapport le 25 janvier 2015. Il y affirme qu'il est "*clair que le sinistre est en lien direct avec la chute du ballon, lui même provoqué par l'humidification du support en raison du 1^{er} sinistre*".

Marthe RITZ est décédée au cours de l'expertise judiciaire.

Monsieur Lehovetski, sapiteur estime que le coût de remplacement des 618 pièces dégradées à l'identique s'élève à 278.546,85 euros.

Le 6 juin 2013, les consorts MILLET ont vendu leur immeuble, lequel est alors passé sous le statut de la copropriété avec un règlement établi par notaire le 6 juin 2013, la société PELLESIMO soutenant avoir conservé le recours judiciaire auprès de l'assureur de l'immeuble, AXA.

La société PELLE SIMO a quant à elle quitté les lieux en 2014, sans que le GAN l'indemnise.

C'est dans ce contexte que, la SARL PELLESIMO a, par acte d'huissier en date du 18 février 2015, assigné d'une part AXA en sa qualité d'assureur de l'immeuble et d'autre part la société le GAN, son propre assureur, devant le tribunal de commerce de Paris aux fins d'indemnisation.

Par jugement du 14 juin 2018, ledit tribunal a, sous le bénéfice de l'exécution provisoire :

- dit que les sinistres trouvent leur origine dans les désordres ayant affecté l'appartement de Madame RITZ appartenant à l'indivision MILLET ;
- condamné la SA GAN ASSURANCE à payer à la SARL PELLE SIMO la somme de 475,30 euros ;
- condamné la SA AXA FRANCE IARD à garantir la SA GAN ASSURANCE de cette condamnation ;
- dit que la SA AXA FRANCE IARD garantira les dommages résiduels du premier sinistre à hauteur de 4.924,70 euros ;
- dit que la SARL PELLE SIMO a contribué, par son incurie, aux dommages dont elle demande réparation ;
- condamné la SA AXA FRANCE IARD à payer à la SARL PELLE SIMO la somme de 4.924,70 euros au titre du premier sinistre et la somme de 120.000 euros au titre du second sinistre ;
- débouté la SARL PELLE SIMO de sa demande de dommages et intérêts pour procédure abusive ;
- dit n'y avoir lieu à l'application de l'article 700 du code de procédure civile ;
- débouté les parties de leurs demandes autres, plus amples ou contraires ;
- condamné solidairement la SA GAN ASSURANCE et la SA AXA France IARD aux dépens.

La société PELLE SIMO a interjeté appel le 31 juillet 2018.

Aux termes de ses dernières conclusions récapitulatives (n°5) signifiées par RPVA le 02 septembre 2019, la société PELLE SIMO demande à la cour au visa notamment des articles 1134, 1315, 1134, 1147, 1382, 1384, 2044 et 2239 du code civil, L 113-1, L 113-2, L 113-5, L 114-1, L 121-1 et L 124-3 du code des assurances, 700 du code de procédure civile, de l'action directe garantie au lésé à l'encontre de l'assureur du responsable, du fait que la renonciation à recours vis-à-vis du bailleur n'est pas étendue aux assureurs et que les conditions d'occupation des locaux ne concernent pas les assureurs, du rapport de l'expert judiciaire, et du fait que la victime n'a pas à minimiser les dommages dans l'intérêt du responsable, de :

- dire qu'elle est recevable et bien fondée en son action, et, y faire droit :

- juger que l'événement et la responsabilité sont constitués et confirmés par l'expertise judiciaire, que les dommages ont été chiffrés par l'expertise judiciaire, que les garanties d'assurance sont acquises sans exclusions ou conditions limitatives, que le refus d'indemnisation depuis 2010 par l'assureur GAN ASSURANCES est abusif, que le préjudice distinct est dû par le GAN ASSURANCES, et que le dommage intégral est dû par AXA France IARD,

- Infirmer partiellement le jugement en ce qu'il concerne l'indemnisation et la responsabilité de PELLESIMO, et, sous le bénéfice de l'exécution provisoire :

- condamner AXA FRANCE IARD en sa qualité d'assureur RC du propriétaire de l'appartement du premier étage et du fait des installations défectueuses à l'origine des deux sinistres, au paiement de la somme de 233.214.30 euros HT, déduction faite des sommes déjà versées, évaluée par l'expert, au titre de la réparation intégrale et du préjudice lié au remplacement à l'identique des modèles en fourrure par versement entre les mains de l'assuré la société PELLE SIMO,

- condamner AXA FRANCE IARD, en sa qualité d'assureur du propriétaire de l'appartement du premier étage, sur les dommages au contenu, au paiement de la somme de 11.235 euros HT au titre du préjudice lié au mobilier selon le chiffrage de l'expert par versement entre les mains de l'assuré la société PELLE SIMO,

- condamner AXA FRANCE IARD au paiement de la somme de 23.908 euros HT, selon le chiffrage de l'expert au titre du préjudice lié à la perte d'usage des locaux entre les mains de l'assuré la société PELLE SIMO,

- condamner les compagnies AXA FRANCE IARD sur le volet responsabilité et GAN ASSURANCES, sur le volet dommage au contenu, in solidum, au paiement de la somme de 28.230 euros HT au titre du préjudice à l'aménagement selon le chiffrage de l'expert dû, par versement entre les mains de l'assuré la société PELLE SIMO,

- condamner les assureurs AXA FRANCE IARD sur le volet responsabilité et GAN ASSURANCES sur le volet dommage au paiement de la somme de 13.561.87 euros HT, selon le chiffrage de l'expert, contractuellement due, au titre du préjudice lié à l'assèchement, in solidum, par versement entre les mains de l'assuré la société PELLE SIMO,

- condamner les compagnies AXA FRANCE IARD et GAN ASSURANCES au paiement de l'ensemble des dépens, y compris les frais d'huissier de justice, d'experts, de sapiteurs et de techniciens à la somme de 7.600.09 euros, en application des dispositions de l'article 699 du code de procédure civile,

- condamner la compagnie GAN ASSURANCES au paiement d'une somme de 60.000 euros pour résistance abusive et dissimulation de garanties au dommage distinct consécutifs à la perte financière liée à la non-utilisation du « show-room » et des modèles (hors perte d'exploitation),

- condamner les compagnies AXA France IARD et GAN ASSURANCES au paiement d'une somme de 10.000 euros au titre de l'article 700 du code de procédure civile ;

Aux termes de ses dernières écritures (n°2) en date du 13 août 2019, la compagnie AXA FRANCE IARD demande à la cour d'infirmen en toutes ses dispositions le jugement et statuant à nouveau, de :

* vu le contrat de bail, juger que :

- la société PELLESSIMO, assurée auprès du GAN, a renoncé à tout recours contre son bailleur,

- le preneur doit assumer toutes les conséquences de venue d'eau au sous-sol du local commercial sans recours,

- le contrat de bail prévoit expressément une obligation d'assurance pour le preneur à bail contre les dégâts des eaux et pour sa responsabilité civile,

- le preneur renonce en toute connaissance de cause à tout recours à l'encontre du bailleur à l'assureur de ce dernier,

- la renonciation à recours contre le bailleur vaut renonciation à recours contre l'assureur de l'immeuble,

en conséquence, la mettre hors de cause en qualité d'assureur des consorts MILLET ;

Sur l'origine des dommages, au visa de l'article 1725 du code civil, juger que :

- la fuite du 10 novembre 2010 relève de la seule responsabilité locative de Madame RITZ, assurée auprès du GAN,
- la responsabilité du sinistre déclaré le 23 décembre 2010 engage la responsabilité de la société PELLESSIMO à hauteur de 90% et la responsabilité de Madame RITZ à hauteur de 10%,
- le sinistre du 23 décembre 2010 ne résulte aucunement d'un manquement du bailleur dans la délivrance du bien ou d'un vice de la chose louée,
- la responsabilité des consorts MILLET n'est aucunement engagée dans la survenance des dommages constatés dans le local commercial du rez-de-chaussée, pour le sinistre découvert le 23 décembre 2010,

- les consorts MILLET n'ont pas procédé à des travaux de rénovation de l'appartement loué par Madame RITZ en avril 2011,
- le premier sinistre incombe à Madame RITZ, locataire assurée auprès du GAN,
- le second sinistre incombe à la seule société PELLESSIMO,
- elle a engagé des travaux d'aménagement portant notamment sur la mise en place d'un ballon d'eau chaude mal fixé, sans autorisation,
- cette société n'a pris aucune mesure de prévention et encore moins de sauvegarde,
- elle n'a pris aucune mesure de sauvegarde n'occupant pas les lieux de manière régulière,
- elle est seule responsable de ses propres préjudices, et de l'ensemble des dommages survenus à la suite de la chute du ballon d'eau chaude,
- les consorts MILLET, bailleurs, ne sont pas tenus de garantir les troubles causés par un tiers,
- la société PELLESSIMO a commis une faute seule à l'origine des conséquences dommageables constatées dans son local,

en conséquence :

- Infirmer le jugement en ce qu'il a retenu la responsabilité des consorts MILLET au titre des deux sinistres dégâts des eaux,
- Débouter la société PELLESSIMO de l'ensemble de ses demandes comme mal fondées,
- Mettre hors de cause la compagnie AXA France, en l'absence de toute responsabilité de son assuré, les consorts MILLET,

Sur l'absence de garantie de la compagnie AXA FRANCE, au visa des conditions générales de la police, des articles 1719 et 1721 du code civil et de la renonciation du recours du bail, juger que :

- la société PELLESSIMO n'a pas la qualité d'assuré auprès d'AXA France,
- elle ne peut prétendre aux garanties dommages souscrites par le propriétaire de l'immeuble, étant locataire,
- la garantie "dégât des eaux" sur son volet dommages ne peut être mobilisée, les conditions de mise en œuvre ne sont pas réunies,
- l'acquisition du bien par la société PELLESSIMO en 2013 ne lui confère pas la qualité d'assuré au moment de la survenance du sinistre, survenu 3 années auparavant,
- la société PELLESSIMO a renoncé à tout recours contre son bailleur au titre des dommages matériels et immatériels,
- en l'absence de responsabilité des consorts MILLET, l'action directe prétendument exercée par la société PELLESSIMO est mal fondée,
- la société PELLESSIMO ne démontre pas un manquement de son bailleur au titre de son obligation de délivrance, ni un vice de la chose louée,

- la garantie “responsabilité civile du propriétaire d’immeuble” ne peut être mobilisée, une exclusion de garantie pour les dommages provoqués par un dégât des eaux est prévue et opposable à la société PELLESSIMO,

- les consorts MILLET n’ont commis aucune faute dans la survenance des deux sinistres, et n’ont pas la garde de l’appartement donné en location à Madame RITZ,

en conséquence, mettre hors de cause la compagnie AXA France ;

Sur la réclamation de la société PELLESSIMO, au visa de l’article L121-1 du code des assurances, juger que :

- les modèles n’ont aucune valeur commerciale, marchande ;
- la reconstitution de modèle n’ayant aucune valeur n’est pas justifiée ;
- les honoraires d’experts ne sont garantis au titre des frais consécutifs que si l’assureur a donné préalablement son accord ;
- les frais consécutifs sont limités à 20 % du montant de l’indemnité accordée sur les biens immobiliers ;
- en l’absence de toute indemnité due au titre des dommages immobiliers, aucune indemnité n’est due au titre des frais consécutifs ;
- les travaux de remise en état se limitent pour le premier sinistre à la seule somme de 5 400 euros et les travaux de remise en état du second sinistre ne sont aucunement démontrés ;
- les travaux portent sur un réaménagement du local et l’état de pertes dont se prévaut la société PELLESSIMO ne démontre pas la réalité de son préjudice ;
- la société PELLESSIMO ne verse pas aux débats les factures de travaux pourtant engagés ;
- la perte d’usage est limitée à un tiers de la valeur locative du bien soit 15 939 euros ;
- les locaux étaient vacants au moment de la survenance du sinistre ;
- aucune garantie n’est due au titre de la perte d’usage ;
- les frais d’assèchement ont été rendus nécessaires du fait de l’absence d’occupation de locaux par le preneur et doivent rester à sa charge ;
- aucune faute ne peut être relevée à l’encontre de la société AXA FRANCE faisant dégénérer en abus le droit de se défendre en justice ;
- la société PELLESSIMO engage sa responsabilité ayant contribué à l’aggravation de son préjudice ;
- la compagnie AXA FRANCE est bien fondée à opposer à la société PELLESSIMO la réduction d’indemnité à hauteur de 50 % en l’absence d’exécution des mesures de prévention en cas d’absence de plus de 4 jours, si cette société avait la qualité d’assuré ;

en conséquence, infirmer le jugement en qu’il a fixé le préjudice de la société PELLESSIMO à la somme de 358.139 euros HT et juger que :

- les vêtements n’ont aucune valeur économique ;
- les dommages au mobilier et contenu relèvent de la seule responsabilité de la société PELLESSIMO ;
- débouter la société PELLESSIMO de l’ensemble de ses demandes comme étant mal fondées ;

Sur l’action récursoire de la compagnie AXA FRANCE, au visa de l’article L124-3 du code des assurances, et des troubles anomaux du voisinage, juger que :

- GAN ASSURANCES reconnaît être l’assureur de Madame RITZ,

- GAN ASSURANCES, du fait de la responsabilité de son assurée dans la survenance des sinistres doit sa garantie,

- condamner GAN ASSURANCES à relever et garantir indemne AXA FRANCE de toutes condamnations pouvant être mises à sa charge en sa qualité d’assureur des consorts MILLET ;

- débouter GAN ASSURANCE de sa demande de garantie à l'encontre de la compagnie AXA FRANCE;

- condamner in solidum la société PELLESSIMO et GAN ASSURANCES à verser à la compagnie AXA FRANCE la somme de 5.000 euros au titre de l'article 700 du code de procédure civile outre les entiers dépens de l'instance dont distraction.

Aux termes de ses dernières conclusions (n°3) en date du 24 juillet 2019, la compagnie GAN ASSURANCES IARD demande à la cour au visa de l'ordonnance du 5 janvier 2012, des dispositions légales mentionnées dans lesdites conclusions, du rapport d'expertise judiciaire et des pièces :

Sur les demandes nouvelles présentées pour la première fois en cause d'appel par les conclusions 3 du 27 juin 2019 signifiées par la société PELLE SIMO :

- dire irrecevable comme nouvelle et présentée pour la fois première en cause d'appel par conclusions n°3 du 27 juin 2019, la demande de la société PELLE SIMO formulée dans les termes

suivants contre le GAN : "Juger et Condamner [...] le GAN ASSURANCES au volet dommages au contenu, in solidum, au paiement de la somme de 233.214.30 euros HT, déduction faite des sommes déjà versées, évaluée par l'Expert, au titre de la réparation intégrale et du préjudice lié au remplacement à l'identique des modèles en fourrure par versement entre les mains de l'assuré la société PELLE SIMO".

A titre principal :

Réformer le jugement uniquement en ce qu'il a :

- dit recevable l'action de la société PELLE SIMO à son encontre,
- l'a condamnée à payer à la société PELLE SIMO la somme de 599.67 euros avec franchise de 124.37 euros à déduire en application de la clause relative à perte du capital contenu, outre les dépens ;

Statuant à nouveau :

- juger nul et de nul effet le contrat d'assurance souscrit par la société PELLE SIMO auprès d'elle;
- juger la demande de la société PELLE SIMO à son encontre irrecevable et mal fondée ;
- rejeter comme irrecevables et mal fondées toutes les demandes de la société PELLE SIMO à son encontre,

Confirmer le jugement en toutes ses autres dispositions.

A titre subsidiaire, elle demande, sur l'application des clauses du contrat d'assurance pour le contenu :

* Sur les demandes nouvelles présentées pour la première fois par les conclusions n°3 du 27 juin 2019 signifiées par la société PELLE SIMO, de :

- dire irrecevable comme nouvelle et présentée pour la première fois par conclusions n°3 du 27 juin 2019, la demande de la société PELLE SIMO formulée dans les termes suivants contre le GAN: "Juger et Condamner [...] GAN ASSURANCES, sur le volet dommage au contenu, in solidum, au paiement de la somme de 11.235 euros HT au titre du préjudice lié au mobilier selon le chiffrage de l'expert par versement entre les mains de l'assuré la société PELLE SIMO" ;

- déclarer irrecevable comme n'ayant pas été présentée dans les premières conclusions de l'appelante la demande d'application des clauses du contrat d'assurance relatives au contenu ;

Subsidiairement, sur l'application de cette clause "contenu" pour les pertes "de 233.214.30 euros HT au titre de la réparation intégrale et du préjudice lié au remplacement à l'identique des modèles en fourrure" et pour les pertes de "11.235 euros HT au titre du préjudice lié au mobilier", elle demande de :

- confirmer le jugement en ce qu'il a limité la garantie du GAN ASSURANCES et sa condamnation en paiement de l'indemnité d'assurance à la somme maximum de 599.67 euros, avec franchise de 124.37 euros à déduire, au titre du capital contenu ;

A titre très subsidiaire, elle demande, sur l'application des clauses du contrat d'assurance pour les embellissements :

- si la cour estime que la garantie est acquise pour les dommages causés aux embellissements de la société PELLE SIMO, de limiter les montants des condamnations du GAN ASSURANCES pour les indemnités d'assurance dues à la société PELLE SIMO pour les dommages aux embellissements à ceux retenus par l'expert judiciaire en pages 70 et 71 : de 5.400 euros pour les travaux de remise en état des embellissements endommagés par le premier dégât des eaux, ou de 28.230 euros pour ceux du deuxième dégât des eaux ;

A titre très subsidiaire, elle demande, sur l'application des clauses du contrat d'assurance pour les frais consécutifs, de:

- limiter les montants des condamnations du GAN ASSURANCES pour les indemnités d'assurance dues à la société PELLE SIMO pour le remboursement des frais consécutifs à celui retenu par l'expert judiciaire en page 71 : de 13.518,33 euros pour le remboursement des factures SERRANO ;

- rejeter toutes les demandes plus amples "au titre du préjudice matériel à l'aménagement consécutif aux sinistres" et "au titre du préjudice matériel à l'aménagement consécutif aux sinistres" formées par la société PELLE SIMO à l'encontre du GAN ;

En toute hypothèse, si des condamnations devaient être prononcées, elle demande de :

- juger que les condamnations seront prononcées sur les montant HT de la réclamation et sans mention qu'il s'agit d'une somme "HT" ;

- confirmer le jugement qui a rejeté la demande formée sur le fondement du prétendu préjudice de 60.000 euros pour la prétendue résistance abusive du GAN ;

- confirmer le jugement en ce qu'il a condamné la compagnie AXA, assureur de l'immeuble et des consorts MILLET, à relever et garantir indemne la compagnie GAN ASSURANCES, subrogée dans les droits de la société PELLE SIMO, de toutes condamnations qui seraient prononcées à son encontre ;

- confirmer le jugement en ce qu'il a rejeté toutes les demandes de la compagnie AXA formées à l'encontre la compagnie GAN ASSURANCES ;

- rejeter toutes demandes plus amples ou contraires formées à son encontre ;

- condamner la société PELLE SIMO et la compagnie AXA à payer in solidum, et à défaut conjointement et solidairement, à la compagnie GAN ASSURANCES la somme de 15.000 euros sur le fondement de l'article 700 du code de procédure civile ;

- condamner la société PELLE SIMO aux entiers frais et dépens de toutes les procédures, dont la présente procédure, et de l'expertise judiciaire en application des dispositions des articles 695 et 699 du même code, dont distraction.

SUR CE, LA COUR,

Au-delà des demandes de constatations ou de “dire et juger” qui ne saisissent pas la cour de prétentions au sens des articles 4 et 954 du code de procédure civile, l’examen de l’appel principal et des appels incidents conduisent la cour à réexaminer l’entier litige, étant observé qu’il est empressément renvoyé aux écritures des parties pour l’exposé complet de leur moyens et prétentions.

1) Sur l’origine des deux sinistres par dégât des eaux

* le dégât des eaux survenu le 10 novembre 2010

Selon le rapport d’expertise de M. Paul CHEVENOT, déposé le 25 janvier 2015, l’origine et la cause de ce premier sinistre se trouvent dans l’appartement occupé par Mme RITZ. Il s’agit d’ *“une fuite sur l’évacuation de l’évier de l’appartement occupé par Mme RITZ, ayant certainement duré assez longtemps pour provoquer les dégradations constatées dans la cuisine et le WC situés au rez-de-chaussée des locaux PELLESIMO”*.

* le dégât des eaux survenu le 20 décembre 2010

Ce second sinistre est pour l’expert judiciaire, la conséquence du premier. Il est survenu *“par descellement du ballon d’eau chaude dans la kitchenette”* (des locaux de PELLESIMO), *“provoquant sa chute et une inondation importante au rez-de-chaussée et du sous-sol [desdits] locaux”*. L’expert précise que *“l’importance de cette inondation a pu être aggravée du fait de l’occupation intermittente des locaux loués à la société PELLESSIMO ; un décalage de l’ordre de 3 jours s’est passé entre la survenance du sinistre et sa découverte”*.

Il ajoute que *“les constatations ont montré que le ballon d’eau chaude n’était pas fixé suivant les règles de l’art dans le corps du mur en briques de 22 ou 33 cm d’épaisseur mais, pour la plus grande partie, dans les différentes couches de plâtre et placoplâtre appliquées sur la structure du mur au fil du temps, avec un ancrage très faible dans la brique”*, que, *“tant que les plâtres étaient secs, et ceci pendant près de 5 ans, les fixations ont tenu (chevilles plastiques et vis)”* et que *“l’imprégnation du haut du mur par l’eau en provenance du sinistre n°1 a modifié la “compression” des chevilles par le support et a entraîné le glissement des vis supérieures, travaillant à l’arrachement, hors des chevilles, d’autant que ces chevilles hautes étaient fixées sur toute leur longueur dans du plâtre”*.

Selon lui, *“il est clair que le sinistre est en lien direct avec la chute du ballon, lui même provoqué par l’humidification du support en raison du premier sinistre”*. Il précise que *“même si le ballon était mal fixé et de façon aléatoire, comme l’a écrit le sapiteur Monsieur MARTIN, il n’est pas possible (...) de savoir au bout de combien de temps, sur un support resté sec, le ballon se serait descellé (...) et si même cette chute se serait vraiment produite”*, le sapiteur ayant écrit dans ses conclusions que *“la présence d’humidité importante et d’écoulement d’eau préalable a constitué un phénomène de déclenchement d’une situation de fixation précaire”*.

L’expert judiciaire conclut que *“les deux sinistres successifs trouvent leur origine et leur cause dans l’appartement de Mme RITZ, au-dessus, propriété des conjoints MILLET, du fait d’une fuite récurrente à partir d’une canalisation de l’évier constatée et réparée par l’entreprise Audrain, les infiltrations latentes sans doute pendant longtemps, s’effectuant au travers des sols non étanches, refaits depuis”*.

Compte tenu de ces conclusions techniques, qui sont intervenues au terme d’une longue expertise, après sept réunions tenues entre le 14 mars 2012 et le 9 avril 2014, et qui ne sont pas utilement remises en cause en appel par d’autres éléments objectifs, le jugement sera confirmé en ce qu’il a retenu que l’origine des deux sinistres est commune et provient de l’appartement de Madame RITZ situé au-dessus des locaux sinistrés et

appartenant, à l'époque des faits, à l'indivision MILLET, la cour précisant que selon la facture d'intervention du 24 novembre 2010 de l'entreprise de plomberie Audrain ce n'est pas d'une "canalisation" en tant que telle mais d'un siphon sous évier que cette entreprise est venue remplacer pour mettre un terme à la fuite, que provenait cette fuite, qui a cependant pu se propager dans l'appartement voisin en raison de sols non étanches.

2) Sur la responsabilité des sinistres

En réponse à un dire n°5 de Me Aunquetil, conseil du GAN, du 11 juillet 2014, l'expert judiciaire explique en pages 50 et 51 de son rapport qu'il faut considérer que la société PELLE SIMO, soit *"a fait exécuter le travail de déplacement du ballon d'eau chaude par une entreprise dont elle n'a pas retrouvé trace"*, soit *"a fait exécuter ce travail sans facture et par une personne incompétente"* et il affirme que *"Les consorts Millet peuvent être présumés responsables en raison des revêtements de sol non étanches qui existaient alors, et des installations sanitaires vétustes (appareils remplacés depuis)"*.

AXA, assureur de l'immeuble, conteste toute responsabilité des anciens propriétaires de l'immeuble, au motif que l'origine du premier sinistre serait imputable à un défaut d'entretien du siphon, par la locataire de l'appartement, Madame RITZ, ayant au demeurant donné lieu à des réparations immédiatement après sa survenance, et au motif que l'origine du second sinistre serait imputable à la seule société PELLE SIMO, qui aurait effectué sans autorisation de ses propriétaires et sans informer leur assureur, la dépose et la pose, au surplus non conforme, du ballon d'eau chaude, lequel était selon l'entreprise Serano intervenue sur place le 27 décembre 2010, fuyard, ceci alors même que le local était inoccupé depuis plus de 7 jours selon les calculs de l'expert judiciaire lorsque le second sinistre est survenu. Subsidiairement, AXA invoque un partage de responsabilité entre PELLE SIMO et Mme RITZ pour le second sinistre.

Cependant, contrairement à ce qu'invoque AXA, ce n'est pas sur le fondement d'une violation par son bailleur de l'obligation de garantir une jouissance paisible qu'agit la société PELLE SIMO. Elle agit contre AXA, assureur responsabilité civile de l'immeuble dans le cadre d'une action directe, fondée en réalité sur la responsabilité présumée du propriétaire de l'appartement de Mme RITZ dans le cadre du trouble anormal de voisinage qu'elle a subi de son fait, appartement au sein duquel le 1^{er} dégât des eaux est survenu, ce sinistre ayant par la suite été la cause du dégât des eaux survenu dans les locaux de sa voisine, la société PELLE SIMO.

Compte tenu du fondement juridique de l'action exercée contre AXA, les divers moyens soulevés par AXA sur le fondement des obligations du bailleur sont ainsi inopérants, et plus particulièrement ceux relatifs à l'absence d'obligation pour le bailleur de garantir le preneur du trouble que des tiers apportent par voie de fait à sa jouissance, ou à l'absence de vice de la chose louée, et AXA ne saurait dès lors être suivie lorsqu'elle soutient, notamment :

- qu'il appartient à la société PELLE SIMO de se retourner contre Madame RITZ (décédée depuis) et son assureur le GAN et non contre les consorts MILLET, qui ne sont pas tenus contractuellement (ce qui n'est du reste pas le cas, l'action n'étant exercée que contre leur assureur) ;
- que les consorts MILLET ne sont pas à l'origine du sinistre de novembre 2010, n'ayant ni la garde de l'appartement de Madame Ritz ni commis de faute à l'origine dudit sinistre, l'appartement loué à Madame Ritz étant alors occupé par celle-ci et la fuite provenant d'un siphon relevant de sa seule responsabilité locative.

Il n'y a donc pas lieu d'examiner, à ce stade :

- le manquement éventuel de l'ancienne locataire, Mme RITZ à ses obligations, au regard des propres obligations des bailleurs/propriétaires de l'immeuble d'alors, à savoir les consorts MILLET, dans la survenance du premier sinistre,
 - les éventuelles fautes commises par la société PELLE SIMO, dans la survenance du second sinistre,
- ces débats ressortant en revanche des conditions d'application de la garantie d'AXA, des causes d'exclusion et des clauses de limitation, qui seront examinées ci-dessous en tant que de besoin.

Le jugement sera ainsi confirmé en ce qu'il a dit que les sinistres trouvent leur origine dans les désordres ayant affecté l'appartement de Madame RITZ appartenant à l'indivision MILLET, mais pour d'autres motifs que ceux retenus par le tribunal, et la demande de mise hors de cause des consorts MILLET (qui ne sont au surplus pas parties à l'instance) et de leur assureur AXA, formulée par celui-ci, sera rejetée.

3) Sur les demandes de la société PELLE SIMO

A) Sur le recours de la société PELLE SIMO contre son assureur, le GAN, au titre de la police GAN OMNIPRO souscrite le 8 novembre 2010

* Le GAN soulève dans ses dernières écritures, notifiées le 24 juillet 2019, au visa de l'article 564 du code de procédure civile "l'irrecevabilité des demandes nouvelles en cause d'appel de PELLE SIMO", formulées dans des conclusions n° 3 du 27 juin 2019, à savoir de "condamnation in solidum avec AXA France IARD en sa qualité d'assureur RC du propriétaire de l'appartement du premier étage et du fait des installations défectueuses à l'origine des deux sinistres, au volet dommages au contenu, au paiement de la somme de 233.214.30 euros HT, déduction faite des sommes déjà versées, évaluée par l'expert, au titre de la réparation intégrale et du préjudice lié au remplacement à l'identique des modèles en fourrure par versement entre les mains de l'assuré la société PELLE SIMO", au motif que cette demande est nouvelle en cause d'appel, par rapport à celles de première instance.

Le GAN soulève par ailleurs au visa de l'article 910-4 du code de procédure civile l'irrecevabilité des demandes formulées dans les conclusions du 27 juin 2019, tendant à sa condamnation sur le volet "dommage au contenu", ces demandes étant postérieures aux premières conclusions d'appel (31 octobre 2018) qui faisaient quant à elle état d'une demande de condamnation au titre du préjudice matériel à l'aménagement consécutif aux sinistres et du préjudice lié aux prestations annexes (assèchements, recherche de fuite, constat d'huissier et honoraires de divers experts consécutif aux sinistres, par versement entre les mains de l'assuré la société PELLE SIMO).

La société PELLE SIMO, qui vise dans ses propres écritures récapitulatives, notifiées le 30 août 2019, comme dernières écritures du GAN celles du 27 avril 2019, dont la cour n'est pas saisie, au lieu et place de celles du 24 juillet 2019 faisant état de ces irrecevabilités, ne répond pas expressément sur ces points.

Au demeurant, sur le premier moyen d'irrecevabilité, la cour observe que dans ses dernières écritures, notifiées le 30 août 2019, l'appelante formule désormais sa demande de condamnation à l'encontre de la compagnie AXA seule, et non plus in solidum avec le GAN, de sorte que l'irrecevabilité soulevée au visa de l'article 464 précité est désormais sans objet.

Quant au second moyen d'irrecevabilité des demandes nouvelles, formulées au visa de l'article

910-4 du code de procédure civile, il ne peut qu'être rejeté dès lors que les demandes en question visent en réalité à une même prétention, à savoir obtenir la garantie de l'assureur sur divers postes de préjudices, au travers de moyens nouveaux.

* Sur la prescription biennale invoquée par le GAN

L'article L.114-1 du code des assurances dispose notamment que "*Toutes actions dérivant d'un contrat d'assurance sont prescrites par deux ans à compter de l'événement qui y donne naissance*".

L'article L.114-2 du même code, dans sa version ici applicable, dispose que "*La prescription est interrompue par une des causes ordinaires d'interruption de la prescription et par la désignation d'experts à la suite d'un sinistre. L'interruption de la prescription de l'action peut, en outre, résulter de l'envoi d'une lettre recommandée avec accusé de réception adressée par l'assureur à l'assuré en ce qui concerne l'action en paiement de la prime et par l'assuré à l'assureur en ce qui concerne le règlement de l'indemnité*".

Enfin, aux termes de l'article R 112-1 du code des assurances, dans sa rédaction applicable au jour de signature du contrat, à effet du 29 mars 2009, *“Les polices d'assurance relevant des branches 1 à 17 de l'article R. 321-1 doivent (...) rappeler les dispositions des titres Ier et II du livre Ier de la partie législative du présent code concernant la règle proportionnelle, lorsque celle-ci n'est pas inapplicable de plein droit ou écartée par une stipulation expresse, et la prescription des actions dérivant du contrat d'assurance”*.

En l'espèce, la cour observe que deux versions différentes, bien que non datées, des conditions générales du contrat d'assurance GAN OMNIPRO souscrit le 8 novembre 2010 par la société PELLESIMO à effet du 29 mars 2009, figurent parmi les pièces remises à l'audience.

Une première version, figurant au dossier du GAN, qui contient en page 39 un article intitulé *Prescription*, dont la cour ne peut tenir compte, dès lors que cette pièce ne figure pas sur le bordereau de communication de pièces du GAN, qui ne mentionne qu'une pièce, à savoir l'ordonnance rendue le 4 avril 2016 sur délégation du premier président de la cour, statuant en appel de l'ordonnance de taxe rendue le 5 janvier 2015 par le tribunal de grande instance de Paris ayant fixé à la somme de 41.306,99 euros le montant de la rémunération due à l'expert judiciaire.

La deuxième version des conditions générales du contrat en cause, non datée également, produite quant à elle en pièce n°14 par l'appelante, de ce fait régulièrement versée aux débats, dont l'assurée ne conteste pas avoir eu connaissance, et dont la cour est de facto seule saisie, contient en page 51 un article 47 c intitulé *“Prescription*, rédigé comme suit :

“Aux termes de l'article L.114-1 du Code des assurances, toutes actions dérivant d'un contrat d'assurance sont prescrites par deux ans à compter de l'événement qui y donne naissance.

Ce délai est porté à dix ans pour les garanties concernant les accidents atteignant la personne lorsque les bénéficiaires sont les ayants-droit de l'Assuré décédé.

Toutefois, ce délai ne court:

- en cas de réticence, omission, déclaration fausse ou inexacte sur le risque couru, que du jour où l'assureur en a eu connaissance ;*
- en cas de sinistre, que du jour où les intéressés en ont eu connaissance, s'ils prouvent qu'ils l'ont ignoré jusque là.*

Quand l'action de l'Assuré contre l'Assureur a pour cause le recours d'un tiers, le délai de la prescription ne court que du jour où ce tiers a exercé une action en justice contre l'assuré ou a été indemnisé par ce dernier.

Aux termes de l'article L.114-2 du code des assurances, la prescription est interrompue par une des causes ordinaires d'interruption de celle-ci, notamment par :

- une demande en justice (même en référé) ;*
- un acte d'exécution forcée ;*

ainsi que par :

- la désignation d'un expert à la suite d'un sinistre ;*
- l'envoi d'une lettre recommandée avec accusé de réception (par l'Assureur en ce qui concerne l'action en paiement de la prime et par l'Assuré à l'assureur en ce qui concerne le règlement de l'indemnité)”*.

En l'espèce, le GAN soutient que la prescription biennale est acquise depuis le 5 janvier 2014 tandis que la société PELLE SIMO réplique que le délai de prescription a été suspendu par l'ordonnance de référé du 5 janvier 2012 ayant ordonné l'expertise judiciaire, parce qu' AXA et le GAN ont été mis en cause et ont participé contradictoirement aux expertises, et qu'au demeurant elle ne peut lui être opposée du fait du non respect par l'assureur de l'obligation d'information qui lui incombe concernant les causes d'interruption de la prescription biennale prévues à l'article L.114-2 du même code.

Pour satisfaire à l'obligation d'information concernant la prescription, faute de quoi le délai de prescription de l'article L. 114-1 précité est inopposable à l'assuré, le contrat ne doit pas se borner à faire référence aux articles L.114-1 et L.114-2 du code des assurances, mais doit en rappeler les termes, ainsi que les causes d'interruption de la

prescription biennale, en ce compris les causes ordinaires d'interruption de la prescription et les différents points de départ du délai de prescription biennale.

Or, la clause précitée, contenue dans les conditions générales du contrat ne se contente pas de faire référence aux dispositions des articles L.114-1 et L.114-2 du code des assurances, qu'elle reproduit dans les termes rappelés ci-dessus ; elle énumère également les causes ordinaires et complémentaires d'interruption de la prescription biennale ainsi que les différents points de départ du délai de prescription.

Il s'en déduit que l'assureur a rempli son obligation d'information relative à la prescription et qu'il est en conséquence recevable à soulever la fin de non recevoir afférente.

Sur le bien fondé ou non de la prescription soulevée, la société PELLE SIMO justifie avoir déclaré auprès du cabinet Loiselet et Daigremont, mandataire des conjoints MILLET par courrier daté du 10 novembre 2010, la survenance d'un premier sinistre dégât des eaux dans les locaux dont elle était alors locataire. Ledit mandataire a déclaré, à sa demande, le sinistre par courrier du 15 novembre 2010 auprès d'AXA, assureur de l'immeuble.

La société PELLE SIMO a par la suite déclaré par télécopie et courriel adressés à son agent général GAN Assurances le 24 décembre 2010, dont il a accusé réception par lettre recommandée datée du même jour, la survenance de l'inondation de l'intégralité du sous-sol de son show-room et les dégâts subis par ses modèles pour une valeur supérieure à 150.000 euros. Par courrier daté du 14 février 2011 adressé au GAN, elle lui a rappelé la survenance de ce 2^{ème} sinistre, qu'elle date alors du 15 décembre 2010, au titre de la police référencée n°061375616.

Comme il l'a été rappelé ci-dessus, la société PELLE SIMO a ensuite assigné les 13, 18, 19 mai 2011 les conjoints DEL VECCHIO / MILLET aux fins de consignation des loyers du 2^{ème} trimestre 2011 ainsi que les loyers à échoir sur un compte séquestre jusqu'à indemnisation complète du préjudice qu'elle estimait avoir subi à la suite des deux dégâts des eaux, survenus selon elle les 10 novembre et 15 décembre 2010. Les conjoints DEL VECCHIO / MILLET ont alors assigné, le 14 septembre 2011, AXA France IARD et le GAN Assurances IARD pour obtenir, outre la jonction de cette procédure avec l'assignation initiale les opposant à la société PELLE SIMO, la désignation d'un expert au contradictoire de ces deux compagnies d'assurance. Par ordonnance du 5 janvier 2012, le juge des référés a notamment fait droit à la demande d'expertise, et déclaré sa décision commune aux deux compagnies d'assurance.

Le GAN Assurances IARD, régulièrement attiré en la cause, a participé aux opérations d'expertise, qui ont interrompu le délai de prescription biennale. Le rapport d'expertise judiciaire a été déposé le 25 janvier 2015, date à partir de laquelle le délai a commencé à courir de nouveau, et la société PELLE SIMO a assigné au fond le 18 février 2015, donc dans ledit délai.

Dès lors, la fin de non recevoir soulevée ne peut qu'être rejetée, et le jugement confirmé sur ce point.

* Sur la garantie du GAN, en sa qualité d'assureur multirisque de la société PELLE SIMO

La société PELLE SIMO sollicite l'application de la Police d'assurance "Multirisques GAN OMNI PRO" qu'elle a souscrite auprès du GAN, en exposant que "le risque s'est réalisé et que les conditions de garanties sont réunies", et plus particulièrement, au sein des garanties dégâts des eaux, les garanties recherche de fuite, protection juridique, défense recours, mesures de sauvetage aux frais réels (telles qu'assèchement, constat d'huissier, honoraires d'expert) de déplacement et remplacement, complètement distinctes de la garantie du contenu (le mobilier) qui est limitée.

Elle conteste avoir commis une faute en déplaçant le cumulus, bien que cela ne figure pas dans la facture RENOV BAT produite, et qu'au demeurant, le remplacement du cumulus

par une entreprise de travaux et les rapports contractuels avec le bailleur ne peuvent être considérés comme une clause d'exclusion, tout comme l'absence de facture détaillée, la police GAN ne comportant aucune exclusion formelle dans ce sens et aucune condition de garantie.

La société PELLE SIMO ajoute que la faute de l'assuré est en toute hypothèse à la charge de l'assureur en application de l'article L.113-1 du code des assurances, que le propriétaire avait vérifié l'ensemble des travaux dont la modification de l'emplacement du ballon, qu'il n'a jamais contesté le déplacement du cumulus et qu'en réalité, le GAN n'a jamais souhaité mettre en cause la société RENOV BAT qui a été parfaitement exonérée par le rapport d'expertise judiciaire, qui confirme la responsabilité du propriétaire du 1^{er} étage, dans la survenance du premier sinistre.

Le GAN soutient notamment que la société PELLE SIMO est défaillante dans l'administration de la preuve du contenu des clauses à appliquer d'une part, des conditions d'application de la garantie d'autre part et enfin de la justification des pertes subies qui seraient indemnisables par le contrat d'assurance souscrit auprès d'elle, de sorte que ses demandes, fondées à tort sur la réparation intégrale du préjudice en application des règles de la responsabilité délictuelle, et non pas en fonction des clauses du contrat d'assurance, doivent être déclarées irrecevables et mal fondées. Le GAN ajoute qu'au demeurant, l'assuré est à l'origine du second dégât des eaux.

Aux termes de l'article 1134 du code civil, dans sa rédaction ici applicable, antérieure à l'entrée en vigueur de l'ordonnance du 10 février 2016 portant réforme du droit des obligations, du régime général et de la preuve des obligations, *“les conventions légalement formées tiennent lieu de loi à ceux qui les ont faites. Elles ne peuvent être révoquées que de leur consentement mutuel, ou pour les causes que la loi autorise. Elles doivent être exécutées de bonne foi”*.

L'article 1315 du code civil, dans sa rédaction également antérieure à la réforme visée ci-dessus, dispose que *“celui qui réclame l'exécution d'une obligation doit la prouver. Réciproquement, celui qui se prétend libéré doit justifier le paiement ou le fait qui a produit l'extinction de son obligation”*.

En l'espèce, la société PELLE SIMO produit en pièce n°13 les conditions particulières du contrat OMNIPRO ainsi que le tableau récapitulatif des garanties et en pièce n°14 les conditions générales.

Le document intitulé *“tableau récapitulatif des garanties”* mentionne que *“ce tableau résume l'ensemble des garanties (...) proposées”*, lesquelles *“sont définies par les Dispositions Générales jointes”* et il est précisé que celles *“choisies sont indiquées aux Dispositions Particulières”*.

Au titre de la *“GARANTIE B : dégâts d'eaux - Gel”*, le tableau distingue ainsi :
- *“les biens assurés”* : locaux professionnels et leur contenu, fonds et valeurs, archives informatique ou non,
- des limitations particulières,
- *“les frais consécutifs (sur justificatifs)”*, dont :
. *pertes de loyers, à concurrence de 2 années de valeur locative,*
. *perte d'usage du propriétaire, à concurrence de 2 années de valeur locative,*
. *mise en conformité avec la législation et la réglementation, à concurrence de 10% de l'indemnité versée au titre des biens,*
. *frais de déplacement, transport, garde-meubles, remplacement,*
. *frais de réinstallation temporaire,*
. *frais pour mesures de sauvetage”*, ces trois dernières garanties étant accordées *“à concurrence de Globalement 10% de l'indemnité versée au titre des biens”*.

Le tableau mentionne enfin que la franchise par sinistre est indiquée aux conditions particulières.

Les conditions particulières mentionnent quant à elle clairement que la *“garantie dégâts des eaux-Gel”* est souscrite (OUI), tandis qu'un blanc figure en face de la garantie contenu des locaux professionnels sans que la mention claire (NON GARANTI), qui

figure en face d'autres événements, n'apparaissent, mais tout en contenant une mention sur le plafond de garantie ("*10,00% CAP INC CONT (590,67 euros)*"), lequel correspond à la mention contenue dans le tableau récapitulatif concernant le plafond de la garantie pour les contenus des locaux professionnels, qui précise ceci: "*somme indiquée à ce titre aux Dispositions Particulières (assurance vétusté déduite)*".

Il est ensuite précisé que l'engorgement du refoulement des égouts est couvert, dans le même encadré.

Il se déduit de l'ensemble de ces éléments que la société PELLE SIMO est fondée à solliciter le bénéfice de la garantie "*dégâts des eaux*", et plus particulièrement celle couvrant "les locaux professionnels", garantie qui ne se limite pas au seul "*contenu*" de ces locaux, lequel s'entend du mobilier et du stock (et donc à la valeur fixée dans les conditions particulières de 599,67 euros, outre la franchise afférente) mais qui comprend également la garantie des aménagements et ceci sans limite au jour du sinistre en valeur à neuf, et celle relative aux frais consécutifs, faute d'avoir été expressément exclues du champ d'application des garanties souscrites, le tout sous réserve de ne pas encourir la nullité du contrat pour fausse déclaration comme le GAN le soutient, et sous réserve de remplir les conditions des garanties sollicitées, de ne pas avoir commis de faute intentionnelle ou dolosive ayant causé les pertes et dommages dont il demande à être garanti, et enfin de ne pas encourir l'une des causes d'exclusion prévues au contrat.

S'agissant de la validité du contrat, la cour ne peut suivre le GAN lorsqu'il expose qu'en n'informant pas son assureur du déplacement du cumulus sans l'autorisation de son bailleur et en violation au bail, la société PELLE SIMO aurait fait une fausse déclaration intentionnelle changeant l'objet du risque pour l'assureur, au motif que celui-ci ne savait pas que des travaux importants avaient été faits sans l'accord du bailleur et qu'ils auraient modifié substantiellement la configuration des lieux et donc du risque, et ainsi influencé directement le sinistre dès lors que, si le cumulus n'avait pas été changé de place, il ne se serait pas effondré de son nouvel emplacement.

En effet, si la société PELLE SIMO ne répond pas expressément sur la nullité du contrat soulevée par son assureur, force est de constater que l'assureur, à qui appartient la charge de la preuve, ne démontre pas que l'assuré a commis une fausse déclaration intentionnelle ayant changé l'objet du risque ou en ayant diminué l'opinion pour l'assureur, au sens de l'article L 113-8 du code des assurances qu'il invoque, alors que la société PELLE SIMO, qui a toujours exposé avoir changé le cumulus avec l'accord de son propriétaire, demeure présumée de bonne foi en l'absence de preuve contraire, même s'il est exact qu'elle n'est pas en mesure de justifier de cet accord.

Le moyen concernant la nullité du contrat sera ainsi rejeté.

Quant aux conditions de mise en jeu des garanties revendiquées, elles ne sont en tant que telles pas contestées par le GAN, qui n'invoque d'ailleurs pas davantage d'exclusion de garantie. Elles ont ainsi pleinement vocation à s'appliquer, la faute de l'assuré, qui n'est pas en mesure de produire une facture justifiant de la dépose et de la pose de son cumulus par un professionnel, et prive ainsi son assureur de la possibilité d'exercer un recours subrogatoire contre cette personne, étant comme le fait observer la société PELLE SIMO, à la charge de l'assureur, en application de l'article L 113-1 du code des assurances.

Le GAN n'ayant par ailleurs pas payé l'indemnité d'assurance réclamée, il ne saurait invoquer le bénéfice de l'article L 121-12 alinéa 2 du code des assurances, en arguant du fait que l'absence de facture faisant état de la dépose et de la pose du ballon d'eau chaude, l'aurait empêché d'exercer son recours subrogatoire.

En effet, si l'assureur peut être déchargé, en tout ou en partie, de sa responsabilité envers l'assuré, quand la subrogation ne peut plus, par le fait de l'assuré, s'opérer en faveur de l'assureur, encore faut-il que l'assureur justifie de sa subrogation dans les droits et actions de l'assuré contre les tiers qui, par leur fait, ont causé le dommage ayant donné lieu à la responsabilité de l'assureur, en ayant payé l'indemnité d'assurance, ce qui n'est en l'espèce pas le cas.

Le moyen développé par le GAN sur ce fondement sera ainsi également rejeté.

S'agissant de la demande concernant l'aménagement (préjudice matériel), le GAN s'y oppose au motif que les travaux n'ont pas été faits pour remettre en état la boutique puisque les murs ont été vendus en cours de l'expertise judiciaire et que les travaux pour remettre en état les embellissements n'ont pas été exécutés, comme cela a été constaté par l'expert judiciaire.

Le GAN ajoute que verser une indemnité d'assurance pour réparer des dommages qui n'ont pas été réparés et qui ne seront pas réparés, puisque la société PELLE SIMO n'a pas fait les travaux après le sinistre et n'occupe plus les locaux puisqu'elle les a quittés pour permettre la vente des murs (à une SCI dont certains associés sont également associés de la société PELLE SIMO puisque le siège social de la SCI est aussi celui de la société PELLE SIMO et que l'acte d'achat prévoit un renoncement à recours de la société PELLE SIMO contre le nouvel acquéreur), constitue pour l'assurée un enrichissement sans cause.

L'article 4 des conditions générales du contrat d'assurance du GAN définit les biens assurés pour l'application des garanties souscrites notamment comme suit :

“vos locaux professionnels, c'est à dire :

- leurs aménagements vous appartenant et non spécifiques à votre activité professionnelle, que vous soyez propriétaire ou non des bâtiments : ce sont notamment les installations électriques, de chauffage, d'alarme, de climatisation, les sanitaires, les vitrines, les revêtements de sol, de mur et de plafond (parquets, carrelages, plâtres, peintures, papiers peints, boiseries, faux-plafonds), les stores ; (...)

Si vous êtes locataire ou gérant, nous garantissons votre responsabilité civile vis-à-vis de ces biens, et nous considérons comme biens assurés les installations visées ci-dessus lorsque vous en êtes propriétaire ou si votre propriétaire bailleur refuse, après sinistre, de les reconstituer ou de renouveler votre bail”.

Comme le rappelle la société PELLE SIMO, il importe peu qu'elle ait vendu les locaux en juin 2013 sans avoir effectué les travaux de remise en état, dès lors que c'est le propriétaire de l'aménagement au jour du sinistre qui est bénéficiaire de l'indemnité, en application de l'article L 121-1 du code des assurances qui dispose que *“L'assurance relative aux biens est un contrat*

d'indemnité ; l'indemnité due par l'assureur à l'assuré ne peut dépasser le montant de la valeur de la chose assurée au moment du sinistre” et des délégations complétées par un acte notarial, des deux propriétaires successifs du bien, à savoir les conjoints MILLET puis la SAS AARON qui ont confirmé la propriété de l'aménagement et de l'embellissement locatif au profit de la société PELLE SIMO.

Compte tenu de l'ensemble de ces éléments, sans qu'il puisse être reproché à la société PELLE SIMO un enrichissement sans cause, elle est fondée à obtenir l'application de la garantie “contenu” du GAN au titre des travaux d'aménagement concernant la cuisinette et le show-room au rez de chaussée cour, peinture du local, des murs et plafond comprise, consécutifs au second sinistre, frais évalués par l'expert judiciaire en page 71 de son rapport à la somme de **28.230 euros** hors taxe, comme elle le demande, la somme de 5.400 euros HT retenue par l'expert au titre de la remise en état de la cuisine, des murs, plafond, carrelages et plâtres du WE, à la suite du premier sinistre n'étant quant à elle pas reprise dans ses dernières écritures, qui ne font pas en outre état d'une actualisation du devis bien que l'expert précise qu'il s'agit d'une évaluation à valeur économique de septembre 2011.

La société PELLE SIMO est également fondée à être garantie par le GAN des frais d'assèchement de ses locaux, qui figurent manifestement parmi les “mesures de sauvetage” garanties, en l'absence de définition plus précise de cette garantie, à hauteur des factures SERRANO allant de mars 2011 à août 2012 soit 919,73 + (702,34 x 18) retenues par l'expert judiciaire en page 71 de son rapport, mais hors taxe, soit **13.561,85** (et non 87) **euros**.

En revanche, contrairement à ce que la société PELLE SIMO soutient, les frais de constat d'huissier et d'honoraires d'expert n'entrent pas dans lesdites mesures de sauvetage, en

l'absence de définition précise en ce sens, les honoraires d'expert faisant au surplus expressément partie des garanties non souscrites figurant aux conditions particulières du contrat.

B) Sur la demande de dommages intérêts pour résistance abusive et dissimulation de garanties au dommage distinct consécutifs à la perte financière liée à la non-utilisation du "show-room" et des modèles (hors perte d'exploitation), formulée par la société PELLE SIMO à l'encontre du GAN

La société PELLE SIMO soutient au visa de l'article 1147 du code civil que son assureur, le GAN a commis une faute contractuelle ouvrant droit à indemnisation, en lui ayant refusé le bénéfice de la garantie dégât des eaux, en créant une confusion entre la garantie du contenu et la garantie aménagement alors qu'il s'agit bien de deux modes d'application distincts, ce qui a créé un préjudice distinct de la perte d'usage et des garanties avec les intérêts légaux, résultant du retard d'indemnisation dont elle a été victime correspondant à 2.000 euros par mois entre la date du sinistre (10.11.2010) et la date d'indemnisation (date de vente des locaux : 06.06.2013) soit 60.000 euros (soit 30 mois de perte financière).

Cependant, ni les circonstances du litige, ni les éléments de la procédure, ne permettent de caractériser à l'encontre du GAN une faute ouvrant droit à réparation telle que formulée par la société PELLE SIMO.

Il ne sera ainsi pas fait droit aux demandes de dommages-intérêts formées à ce titre et le jugement sera confirmé en ce qu'il a rejeté ce chef de demande, à l'encontre du GAN, observation faite que la demande formulée à l'encontre d'AXA, rejetée également par le tribunal de commerce, n'est plus soutenue dans les dernières conclusions, comme il sera exposé ci-dessous.

C) Sur l'action directe exercée par la société PELLE SIMO à l'encontre d'AXA, au titre de la police multirisque de l'immeuble souscrite par les consorts MILLET, alors propriétaires de l'immeuble

* la recevabilité de l'action

Comme il l'a été exposé ci-dessus, la société PELLE SIMO sollicite la prise en charge de certains dommages subis du fait des dégâts des eaux survenus dans son local commercial, par AXA dans le cadre d'une action directe exercée en application de l'article L 124-3 du code du commerce.

C'est vainement que la compagnie AXA s'y oppose en exposant que le bail conclu entre les consorts MILLET et la société PELLE SIMO prévoit une renonciation à recours de la société PELLE SIMO contre le bailleur qu'elle pourrait elle aussi invoquer.

En effet, comme il l'a déjà été exposé, ce n'est pas en qualité de locataire que PELLE SIMO exerce son recours contre l'assureur responsabilité civile de ses anciens propriétaires, mais en qualité de tiers lésé, en exposant que leur responsabilité est engagée "du fait de l'état de la dalle, de l'absence d'étanchéité et de la fuite sur siphon défectueux" de l'appartement voisin, qu'ils louaient alors à Mme RITZ.

Il importe donc peu que le bail commercial conclu entre les consorts MILLET et la société PELLE SIMO le 9 mars 2006 prévoyait à l'époque en son article 9 l'obligation pour le preneur de s'assurer notamment contre les dégâts des eaux et en son article 10 une renonciation expresse du preneur, chargé par ailleurs de faire renoncer son assureur, "à tous recours et actions contre le bailleur du fait, notamment, de l'endommagement et ou de la destruction totale ou partielle de son mobilier, de son matériel et plus généralement, de tous objets lui appartenant ou dont il serait détenteur à quelque titre que ce soit, et du fait de la privation de jouissance même en cas de perte totale ou partielle de son fonds de commerce, y compris du fait des dommages causés à/ou des pertes subies par les éléments incorporels attachés audit fonds, de même si l'endommagement ou la destruction résulte d'un vice de construction, ou qu'ils aient pour cause le fait d'un sous-colocataire, gardien ou autre personne dont le bailleur

serait civilement responsable”.

Au demeurant, comme le fait observer la société PELLE SIMO :

- cette renonciation a recours ne visait que “le bailleur” ; à défaut de viser son assureur, celui-ci ne saurait l’invoquer à son profit ;
- le bail comportait une clause 10-bis portant renonciation du bailleur et engagement de faire renoncer son assureur, à tous recours et actions contre le preneur, au titre de l’indemnisation des préjudices pécuniaires, résultant des sinistres liés à des risques assurés dans les termes énoncés par le bail ;
- l’acte de vente du 6 juin 2013 signé entre les consorts MILLET et la SAS AARON prévoit expressément que *“le gérant de la société PELLE SIMO renonce purement et simplement à tous recours amiables ou judiciaires à l’encontre des consorts MILLET, à toutes procédures encourus, pendantes ou à venir”* à leur encontre concernant les lots de la copropriété en question, et qu’en revanche, la société PELLE SIMO *“conserve le recours judiciaire auprès de la compagnie d’assurances de l’immeuble AXA suite à l’expertise judiciaire en cours”* ;
- le gérant de la SAS AARON a signé une délégation au profit de la société PELLE SIMO au profit de l’assureur de l’immeuble locatif, AXA, dans laquelle il déclare *“être désintéressé des conséquences des sinistres”*, pour effectuer les opérations suivantes : *“gérer l’intégralité du dossier réclamation Sinistre y compris les dommages du bâtiment, droit d’agir en justice, percevoir directement les fonds, effectuer les travaux consécutifs”*.

L’action de la société PELLE SIMO à l’encontre d’AXA est ainsi recevable.

* l’application des garanties souscrites

La société PELLE SIMO soutient que la police Multirisque Immeuble souscrite auprès d’AXA et l’intercalaire afférent garantissent parfaitement l’événement, sur les volets dommage et responsabilité, et ce, simultanément.

AXA s’oppose à la mise en oeuvre de la garantie dégât des eaux tant en dommages qu’en responsabilité civile et soutient notamment qu’y faire droit procurerait à la société PELLE SIMO un enrichissement sans cause parce qu’elle a fait des travaux sans autorisation, stocké des biens dans un lieu pouvant subir des venues d’eau et donc dégrader lesdits biens, n’occupait pas les lieux et ne les chauffait pas, en violation des obligations contenues dans le bail la liant aux consorts MILLET.

Comme il l’a été vu ci-dessus, le cabinet LOISELET et DAIGREMONT, alors mandataire du propriétaire de l’immeuble, l’indivision MILLET, avait souscrit une police “Multirisque immeuble” auprès de l’assureur AXA (laquelle contient une garantie “dégâts des eaux” décrite en page 8 des conditions générales) et y avait annexé des conventions spéciales comportant des garanties supplémentaires.

En effet, l’intercalaire, communiqué en pièce n°12 par l’appelante, est rédigé comme suit, en pages 15 et 16 (chapitre consacré au Dégât des eaux):

“Dégât des eaux :

La garantie est étendue aux dommages subis par l’assuré ou causé au tiers, résultant : [...]

11. - d’une cause déterminée ou indéterminée ou de la négligence d’un occupant, d’un voisin ou d’un entrepreneur quelconque”.

Contrairement à ce que réplique AXA, ce volet dommage est parfaitement applicable au litige, en ce qu’il couvre les locaux sinistrés au rez-de-chaussée, à la suite du dégât des eaux survenu dans l’appartement voisin, qui appartenait aux consorts MILLET, via la délégation du propriétaire à l’appelante, la société PELLE SIMO étant subrogée dans les droits des consorts MILLET.

Ce même intercalaire est rédigé en page 23 (chapitre consacré à la responsabilité civile de l’immeuble) ainsi :

“Est garantie, sans réserve ni restriction, la responsabilité que peut encourir l’assuré au titre des Articles 1382, 1383, 1384, 1385, 1386, 1719 et 1721 du Code Civil, du fait des dommages causés aux copropriétaires, locataires et tiers en général, en raison des

préjudices corporels, matériels, immatériels et exceptionnels subis par ces derniers”.

Il s’agit ici du volet responsabilité civile, concernant l’ appartement du 1^{er} étage, responsabilité engagée vis-à-vis des voisins, soit l’appelante.

Ce contrat et son intercalaire prévoient au titre des “*extensions communes à tous les risques*” les garanties annexes suivantes :

- “*Pertes indirectes : sur présentation de justificatifs, à concurrence de 10 % du montant du sinistre en sus de celle dite de valeur à neuf*”, notamment en cas de dégât des eaux, en page 6,

- “*Mesures de sauvegarde : dommages matériels résultant de toute intervention ayant pour objet d’empêcher la survenance d’un sinistre certain ou probable, ou d’en limiter les conséquences (...) à concurrence du montant des dommages sans franchise*”, en page 7,

outre, au titre des “*honoraires*”, la prise en charge des “*Honoraires d’experts : au titre des frais consécutifs, dans la limite prévue par ces derniers et dans celle des dépenses réelles. Le calcul de l’indemnité étant calculé, au maximum en application du barème suivant, sur le montant de l’indemnité hors taxes pour dommages aux biens immobiliers*” en page 9.

Sur le volet dommage, comme il l’a déjà été exposé, l’appelante justifie en pièce n°43 d’un désistement à son profit émanant des propriétaires et vendeurs des locaux de l’indivision Millet mais aussi du nouveau propriétaire la SAS AARON.

AXA soutient qu’à titre subsidiaire, il convient de tenir compte de l’absence de dégradations des biens appartenant alors aux conjoints MILLET, et à tout le moins d’appliquer diverses limitations de garantie et réductions d’indemnités prévues dans ses conditions générales et particulières, notamment concernant l’absence de prise en compte du contenu dans les parties privatives, l’absence du locataire supérieure à 4 jours en cas de non interruption de la distribution d’eau, la limitation des frais consécutifs au montant des frais réels avec un maximum de 20 % de l’indemnité versée pour les biens immobiliers, ainsi que l’absence de mise en oeuvre de la garantie pour perte d’usage pour les locaux vacants au moment du sinistre.

Ces restrictions et limitations ne sont en soi pas contestées. Ainsi, les conditions particulières prévoient clairement que le “contenu dans les parties privatives” n’est pas garanti et les conditions générales prévoient en page 8 que “*l’assuré doit à titre de prévention, interrompre la distribution d’eau en cas d’inhabitation des biens assurés pendant plus de quatre jours*” et qu’en cas “*de sinistre en résultant de l’observation de cette prescription, sauf cas de force majeure, l’assuré conservera à sa charge une franchise de 50 % du montant de l’indemnité*”.

Cependant, l’intercalaire précité mentionne à titre préliminaire que les conditions spéciales qu’il accorde remplacent les conditions générales et particulières dans la mesure où elles sont plus favorables à l’assuré. La responsabilité civile y est ainsi “*garantie, sans réserve ni restriction*” et sont prises en charges telles que rappelées ci-dessus les garanties suivantes : “*Pertes indirectes*”, “*Mesures de sauvegarde*” et “*honoraires d’expert*”.

Les dommages aux aménagements, bâtiments et les garanties annexes (“*Pertes indirectes*” et “*Mesures de sauvegarde*” et “*honoraires d’expert*”) ouvrent ainsi droit aux indemnités sollicitées dans les limites exposées ci-dessous, sans qu’il soit nécessaire de répondre au détail de l’argumentation développée par AXA de façon inopérante pour s’y opposer, étant précisé que les garanties dommages et responsabilité se cumulent, en l’absence de disposition contraire, et que leur mise en jeu, dès lors que les conditions de la garantie sont réunies, comme c’est ici le cas, ne saurait constituer un enrichissement sans cause.

S’agissant du remplacement à l’identique des modèles en fourrure, l’expert judiciaire a validé le rapport du sappeur désigné à cet fin, en date du 7 octobre 2013, qui a retenu un chiffre de 8.052,75 euros pour les 48 modèles pour lesquels les patrons existaient, et un chiffre de 270.494,10 euros pour les 570 pièces dépourvues de patron, soit un total

de 278.546,85 euros pour 618 pièces dégradées.

L'expert judiciaire a par ailleurs retenu la somme de 11.235 euros HT au titre du préjudice lié à la remise en état du mobilier et celle de 23.908 euros HT, au titre du préjudice lié à la perte d'usage des locaux (14,5 mois outre 2 mois de travaux, pour 50 % de la surface commerciale seulement, le rez-de-chaussé étant selon lui toujours exploitable), chiffrages acceptés in fine par la société PELLE SIMO.

Comme il l'a déjà été exposé ci-dessus dans le cadre de la garantie du GAN, l'expert judiciaire a par ailleurs retenu la somme de 28.230 euros HT au titre du préjudice à l'aménagement et celle de 13.561,87 euros HT au titre du préjudice lié à l'assèchement (13.561,85 euros en fait).

Compte tenu de ces éléments, non utilement remis en cause en appel, au vu des pièces versées, la société PELLE SIMO est ainsi fondée à obtenir l'application de la garantie d'AXA :

- en sa qualité d'assureur RC du propriétaire de l'appartement du premier étage à l'origine des deux sinistres, au paiement de la somme de **233.214,30 euros** comme elle le demande, en faisant état de la déduction de sommes déjà versées, au titre du remplacement à l'identique des modèles en fourrure ;
- en sa qualité d'assureur du propriétaire de l'appartement du premier étage, au paiement de la somme de **11.235 euros** au titre du préjudice lié au mobilier ;
- au paiement de la somme de **23.908 euros**, au titre du préjudice lié à la perte d'usage des locaux, qui ne sauraient être considérés comme "vacants au moment de la survenance du sinistre" au sens des conditions générales invoquées par AXA, du seul fait de l'inoccupation des lieux durant très peu de jours ;
- sur le volet responsabilité, in solidum avec le GAN, au paiement de la somme de **28.230 euros** au titre du préjudice à l'aménagement ;
- sur le volet responsabilité, in solidum avec le GAN, au paiement de la somme de **13.561,85 euros** au titre du préjudice lié à l'assèchement.

Dans ses dernières conclusions, la société PELLE SIMO ne formule plus de demande de garantie au titre des frais d'expertise et frais d'huissier de justice, frais qu'elle inclue désormais dans les dépens, de sorte qu'il n'y a pas lieu d'examiner les arguments développés par AXA pour s'opposer à leur prise en charge au titre des frais consécutifs.

Ne formulant plus de demande d'indemnisation pour résistance abusive à l'encontre d'AXA, il n'y a pas davantage lieu d'examiner les moyens développés par AXA sur ce point et donc de débouter la société PELLE SIMO, la cour n'étant plus saisie que d'une demande de confirmation du jugement en ce qu'il a débouté la société PELLE SIMO de ce chef.

4) Sur le recours subrogatoire du GAN contre AXA

Certes, comme le soutient le GAN, les consorts MILLET, en leur qualité de propriétaires non occupant, sont responsables en application de la théorie des troubles anormaux du voisinage, fondée sur les articles 544 et 1382 anciens du code civil, de plein droit des dommages d'infiltrations d'eau résultant de leur appartement, et ce même si celui-ci était donné en location lors de la survenance du premier sinistre, qui a causé le second sinistre.

Cependant, à défaut d'avoir payé l'indemnité d'assurance tel que l'exige les dispositions de l'article L 121-12 du code des assurances, le GAN ne justifie pas être subrogé dans les droits et actions de son assurée, la société PELLE SIMO, jusqu'à concurrence de cette indemnité, contre les tiers (les consorts MILLET) qui, par leurs faits, ont causé le dommage ayant donné lieu à sa propre responsabilité, en sa qualité d'assureur.

Le recours subrogatoire du GAN contre AXA sera ainsi rejeté.

5) Sur l'action récursoire d'AXA, assureur des consorts MILLET contre le GAN, assureur de Marthe RITZ

La compagnie AXA sollicite à titre subsidiaire au visa de l'action récursoire et de la

théorie des troubles anormaux du voisinage que la responsabilité de Marthe RITZ dans la survenance des sinistres soit retenue, et en conséquence sollicite que la compagnie GAN ASSURANCES soit condamnée à la relever et garantir indemne de toutes condamnations mises à sa charge en sa qualité d'assureur des consorts MILLET.

Cependant, comme le souligne le GAN, qui ne conteste pas la recevabilité de sa mise en cause en qualité d'assureur multirisque habitation de Marthe RITZ, au côté de sa qualité d'assureur de la société PELLE SIMO, la présomption de responsabilité de la locataire/voisine de la société PELLE SIMO édictée par la théorie des troubles anormaux de voisinage est écartée dès lors qu'il rapporte la preuve que celle-ci n'a commis aucune faute à l'origine du premier sinistre, qui a causé le second sinistre.

En effet, les propriétaires bailleurs qu'étaient les consorts MILLET, se devaient de mettre à disposition de leur locataire un logement conforme aux normes en vigueur, en particulier sanitaires, et plus particulièrement d'étanchéité des sols et éléments à effet d'eau, notamment au regard de l'article 6 de la loi du 6 juillet 1989 tendant à améliorer les rapports locatifs, dans sa version applicable au litige (imposant au bailleur l'obligation d'entretenir les locaux en état de servir à l'usage prévu par le contrat et d'y faire toutes les réparations, autres que locatives, nécessaires au maintien en état et à l'entretien normal des locaux loués), applicable "aux logements dont le loyer est fixé en application des dispositions du chapitre III de la loi n°48-1360 du 1^{er} septembre 1948" (donc au bail dont bénéficiait Marthe RITZ), en application de l'article 40-II de la loi de 1989 précitée.

Or, comme il l'a été vu ci-dessus, l'expertise judiciaire a mis en évidence le fait que les deux sinistres trouvaient leur origine et leur cause dans l'appartement de Marthe RITZ, propriété des consorts MILLET, du fait d'une *"fuite récurrente à partir d'une canalisation d'évacuation de l'évier constatée et réparée par l'entreprise AUDRAIN, les installations latentes sans doute pendant longtemps, s'effectuant au travers des sols non étanches, refaits depuis"*.

Il s'agit donc bien d'une fuite ayant pour origine un défaut d'entretien de l'immeuble, mettant en cause la responsabilité des anciens propriétaires de ce logement.

L'action récursoire d'AXA à l'encontre du GAN es qualité d'assureur de Marthe RITZ ne peut ainsi qu'être rejetée.

6) Sur les autres demandes

L'arrêt n'étant pas susceptible d'une voie ordinaire de recours est exécutoire de droit, la demande tendant au prononcé de l'exécution provisoire est donc sans objet et doit être rejetée.

La société PELLE SIMO sollicite la somme totale de 7.600,09 euros au titre des frais d'huissier de justice de justice, d'experts, de sapiteurs et de techniciens au visa de l'article 699 du code de procédure civile, correspondant au chiffrage établi par le cabinet Oudinx, dont elle justifie en pièce n°47.

Or, en application de l'article 695 du code de procédure civile, les dépens ne comprennent que les seuls débours relatifs à des actes ou procédures judiciaires ; en sont exclus les honoraires des techniciens non désignés par le juge, comme au cas d'espèce les honoraires du cabinet NH expertises (facture du 5 décembre 2011 : 2.508,36 euros HT).

Les frais de maîtrise d'oeuvre (3.181,70 euros), de recherche de fuite (1.103,35 euros) et de constats d'huissier de justice non désigné à cet effet par décision de justice (400 et 406,68 euros) réclamés ne ressortent par ailleurs pas des dépens.

Compte tenu de l'issue du litige, AXA et le GAN, qui succombent en partie en leurs prétentions, seront condamnés in solidum aux entiers dépens, comprenant les frais de l'expertise judiciaire et à payer à la société PELLE SIMO, en application de l'article 700

du code de procédure civile, une indemnité qui sera, en équité, fixée à la somme globale de 6.000 euros.

Les sociétés GAN et AXA seront déboutées de leurs demandes formées de ce chef.

PAR CES MOTIFS

LA COUR, statuant en dernier ressort, contradictoirement et publiquement par mise à disposition de la décision au greffe,

INFIRME le jugement déféré sauf en ce qu'il a :

- dit que les sinistres trouvent leur origine dans les désordres ayant affecté l'appartement de Madame RITZ appartenant à l'indivision MILLET ;
- rejeté la fin de non recevoir tirée de la prescription, opposée par le GAN aux demandes de garantie formulées par la société PELLE SIMO ;
- débouté la société PELLE SIMO de sa demande de dommages et intérêts pour procédure abusive;
- rejeté l'action récursoire exercée par la société AXA FRANCE IARD contre la société GAN ASSURANCES IARD ;

STATUANT de nouveau des chefs infirmés et Y AJOUTANT :

CONDAMNE la société AXA FRANCE IARD à payer à la société PELLE SIMO les sommes suivantes :

- **233.214,30 euros** déduction faite des sommes déjà versées, au titre du remplacement à l'identique des modèles en fourrure ;
- **11.235 euros** au titre du préjudice lié au mobilier ;
- **23.908 euros**, au titre du préjudice lié à la perte d'usage des locaux ;

CONDAMNE in solidum la société AXA FRANCE IARD et la société GAN ASSURANCES IARD à payer à la société PELLE SIMO les sommes suivantes :

- **28.230 euros** au titre du préjudice à l'aménagement ;
- **13.561,85 euros** au titre du préjudice lié à l'assèchement ;

DEBOUTE la société GAN ASSURANCES IARD de son recours subrogatoire contre la société AXA FRANCE IARD ;

REJETTE le surplus des demandes, y compris celle formulée au titre de l'exécution provisoire ;

CONDAMNE in solidum la société AXA FRANCE IARD et la société GAN ASSURANCES IARD aux dépens, comprenant les frais d'expertise judiciaire, lesquels seront recouvrés conformément aux dispositions de l'article 699 du code de procédure civile ;

CONDAMNE in solidum la société AXA FRANCE IARD et la société GAN ASSURANCES IARD à payer à la société PELLE SIMO la somme globale de 6.000 euros au titre de l'article 700 du code de procédure civile ;

DÉBOUTE la société AXA FRANCE IARD et la société GAN ASSURANCES IARD de leurs demandes formées de ce chef.

LE GREFFIER

LE PRESIDENT