

ANALYSE JURIDIQUE OPÉRATIONNELLE

Arrêt CA Paris, Pôle 1 Ch. 8, 20 octobre 2023

Affaire : Mme [D] c/ ABEILLE IARD (RG n° 23/04090)

Cet arrêt est une décision très favorable aux victimes de dégâts des eaux dans les copropriétés. La Cour d'appel confirme deux principes majeurs : premièrement, en tant que tiers lésé, la victime n'a pas à fournir de factures pour toucher l'intégralité de l'indemnité. Deuxièmement, si l'assureur tarde à payer, il doit assumer la perte d'usage sur toute la durée du retard, et pas seulement sur la durée théorique des travaux.

L'affaire concerne l'indemnisation d'un appartement parisien devenu inhabitable.

En juillet 2021, l'appartement de Mme [D] (Paris 19ème) est inondé par un refoulement des eaux usées de l'immeuble. L'expertise a lieu, mais l'assureur de la copropriété (ABEILLE, ex-Aviva) tarde à payer. En première instance (référé), le juge accorde une provision mais conditionne le versement du solde (21 551 €) à la présentation des factures de travaux, et limite la perte d'usage. La victime fait appel pour obtenir une réparation intégrale sans conditions.

Le litige portait sur les modalités de paiement et la durée du préjudice.

La question juridique était double :

- L'assureur peut-il imposer à une victime (qui n'est pas son assurée directe mais un tiers) les clauses de son contrat qui exigent des factures pour payer l'indemnité différée ?
- La perte d'usage (indisponibilité de l'appartement) doit-elle être calculée sur la durée des travaux (2 mois) ou sur la durée réelle d'attente des fonds (26 mois) ?

La Cour d'appel infirme l'ordonnance et donne raison à la victime sur les points essentiels.

Sur l'absence de factures (Victoire sur le principe) : La Cour rappelle que Mme [D] agit en qualité de **tiers lésé** par rapport au syndicat des copropriétaires. À ce titre, elle a droit à la réparation intégrale de son préjudice. L'assureur ne peut pas lui opposer les clauses contractuelles limitatives (comme l'obligation de fournir des factures). La somme de 21 551,52 € est due immédiatement et sans condition.

Sur la perte d'usage (Sanction du retard) : C'est le point financier majeur. L'assureur voulait limiter l'indemnité à 2 mois (durée technique des travaux). La Cour rejette cet argument. Elle note que l'assureur n'a versé la première indemnité qu'en mars 2023 (soit près de 2 ans après le sinistre). Ce retard de paiement a empêché la victime de faire les travaux plus tôt. L'assureur doit donc payer pour toute la période d'attente, soit 25 mois.

Le calcul est lourd pour l'assureur : 25 mois x 2 800 € (valeur locative) = **70 000 €** (dont il faut déduire ce qui a déjà été versé).

Cet arrêt fournit des arguments puissants pour négocier ou plaider.

- **Le statut de Tiers Lésé :** C'est l'argument clé pour contourner les règles de l'indemnité différée. Si vous êtes victime d'un sinistre venant des parties communes, vous n'êtes pas tenu par le contrat de la copropriété. Exigez le paiement immédiat sans présenter de factures.
- **L'argument de trésorerie :** Si vous n'avez pas les moyens de faire les travaux tant que l'assureur ne paie pas, écrivez-le. Si l'assureur traîne, la jurisprudence confirme ici que la période d'indemnisation de la perte d'usage (ou de loyers) continue de courir jusqu'au paiement effectif, et pas seulement pendant la durée théorique du chantier.
- **La provision en référé :** Cet arrêt montre qu'on peut obtenir des sommes très importantes (plus de 80 000 € ici) via une procédure de référé (rapide), si le droit à indemnisation n'est pas sérieusement contestable.