



Commentaire : Analyse juridique OUDINEX

Cour d'appel de Paris, 28 novembre 2024



Affaire : Ilka Immo c/ Sogessur

Assurance : la perte d'usage en location saisonnière reconnue comme un préjudice autonome

La cour d'appel de Paris rappelle avec fermeté qu'une perte de revenus résultant de l'indisponibilité d'un bien exploité en location saisonnière à la suite d'un sinistre constitue un préjudice distinct, ouvrant droit à réparation.

Par un arrêt du 28 novembre 2024, elle met un terme aux stratégies consistant à contester l'indemnisation en s'abritant derrière le caractère aléatoire des loyers de type Airbnb.

Les faits

L'affaire concerne un appartement situé dans le 16^e arrondissement de Paris, exploité par la société Ilka Immo dans le cadre d'une activité de location saisonnière.

À la suite d'un dégât des eaux survenu en novembre 2021, provenant de l'étage supérieur, le logement est rendu totalement inexploitable.

L'assureur du voisin responsable, la société Sogessur, verse une provision de 15 000 €, tout en contestant le montant de la perte d'usage réclamée par la victime.

L'expert d'assuré mandaté par la société Ilka Immo évalue la valeur locative mensuelle du bien à 5 400 €.

L'enjeu central reposait sur la distinction entre le dommage initial et le dommage indemnisable

Le débat portait sur la qualification de la perte de revenus subie pendant la période d'inexploitation du bien.

La société Ilka Immo sollicitait une indemnisation complémentaire fondée sur les loyers effectivement générés par l'exploitation saisonnière du logement.

La confusion entre le dommage et son évaluation

L'assureur soutenait qu'une indemnisation fondée sur les loyers de location saisonnière revenait à retenir un taux d'occupation irréaliste, incompatible avec les aléas propres à ce type d'exploitation.

En assimilant l'existence d'aléas économiques à une absence de préjudice certain, cette analyse tendait à écarter toute indemnisation complémentaire.

Le préjudice distinct échappe à une approche théorique

La cour d'appel censure cette analyse et opère une distinction nette.

Elle retient que les revenus issus de la location saisonnière constituent une base d'indemnisation recevable, dès lors qu'ils sont appréciés de manière réaliste.

La cour fixe l'obligation non sérieusement contestable de l'assureur à 25 000 €, condamnant la société Sogessur à verser un complément de 10 000 € au titre de la perte d'usage.

Les frais d'expertise constituent un préjudice indemnisable

La cour retient également que les frais engagés pour recourir à un expert d'assuré étaient nécessaires afin d'établir la réalité et l'étendue du préjudice.

En conséquence, la société Sogessur est condamnée à rembourser intégralement la somme de 4 919,96 € correspondant aux honoraires d'expertise.

Un signal clair adressé aux assureurs

Cette décision marque un tournant jurisprudentiel.

Elle rappelle qu'un assureur ne peut limiter l'indemnisation d'un dommage né de sa propre résistance.

Pour les assurés exploitant des biens en location saisonnière, elle constitue un levier majeur pour faire reconnaître et indemniser un préjudice distinct, souvent plus lourd que le sinistre initial lui-même.

Contact principal:

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