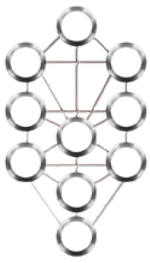


Commentaire : Analyse juridique OUDINEX



Arrêt CA Paris, Pôle 2 Ch. 5, 19 juin 2012



Affaire : SARL [APPELANTE] c/ ALLIANZ (RG n° 09/08414)

L'assureur Macif lourdement condamné après **une inondation prolongée**

La cour d'appel de Paris a frappé fort le 5 juillet dernier en condamnant la Macif à verser plus de 275 000 euros à une société immobilière. L'enjeu majeur : l'indemnisation de loyers perdus pour un local commercial qui était pourtant déjà vide avant le sinistre.

Un ballon d'eau chaude à l'origine d'un désastre financier

Le 6 juin 2015, au Kremlin-Bicêtre, le ballon d'eau chaude d'un appartement se décroche, inondant les locaux commerciaux situés juste en dessous. Le local de la SARL La Porte, déjà vacant suite à la faillite de son ancien locataire, devient alors totalement inexploitable en raison d'une humidité persistante.

L'assureur de la propriétaire responsable, la Macif, refusait d'indemniser la perte de revenus locatifs, arguant que le local ne générait déjà plus de loyer au moment de l'incident.

La "volonté de relouer" au cœur du verdict

Pour les magistrats, la vacance du local avant le sinistre n'efface pas le préjudice. La Cour a souligné plusieurs points décisifs :

- **La preuve de l'effort** : La SARL La Porte a pu démontrer, grâce à des mandats de gestion et des annonces signés avant le sinistre, qu'elle cherchait activement un nouveau locataire.
- **L'entrave de l'assureur** : L'humidité causée par la fuite a été l'unique obstacle à la relocation entre juin 2015 et novembre 2017.
- **La responsabilité de la propriétaire** : La chute d'un équipement scellé (vétusté) incombe à la propriétaire et non à son locataire.

Une facture salée : plus de 260 000 euros pour la seule perte d'usage

L'indemnisation accordée par la Cour d'appel est sans appel et mathématique:

- **Perte d'usage** : 262 305 € (basés sur 29 mois d'insalubrité à une valeur locative de 9 045 €/mois).
- **Dégâts matériels** : 12 710 € pour la remise en état des sols et plafonds.
- **Frais de procédure** : 10 000 € au titre de l'article 700.

Un avertissement pour les experts

La cour d'appel de Paris censure cette analyse. Elle relève que la société avait expressément précisé que les sommes perçues l'étaient à titre d'indemnité partielle, tout en se réservant le droit d'agir pour obtenir la réparation intégrale de son préjudice.

En l'absence de tout accord transactionnel définitif, aucune renonciation aux droits de l'assurée ne pouvait être caractérisée. L'action judiciaire était donc parfaitement recevable.

Contact principal:

Edouard Hazan
7 rue Royale, 75008 Paris