

Code nac : 58E

**14e chambre**

**ARRET N°**

CONTRADICTOIRE

DU 10 NOVEMBRE 2016

R.G. N° 16/01866

AFFAIRE :

**SOCIÉTÉ CIVILE  
DAMI**

C/  
**C O M P A G N I E  
D'ASSURANCES LE  
GAN AGISSANT  
POURSUITES ET  
DILIGENCES DE SES  
REPRÉSENTANTS  
LÉGAUX DOMICILIÉS  
EN CETTE QUALITÉ  
AUDIT SIÈGE**

Décision déferée à la cour :  
Jugement rendu le 31 Août  
2012 par le Tribunal de  
Grande Instance de  
NANTERRE  
N° Chambre : 06  
N° RG : 10/2703

Expéditions exécutoires  
Expéditions  
Copies  
délivrées le :  
à :

Me Claire RICARD

Me Anne laure DUMEAU

LE DIX NOVEMBRE DEUX MILLE SEIZE,  
La cour d'appel de VERSAILLES, a rendu l'arrêt suivant dans l'affaire entre :

**DEMANDERESSE** devant la cour d'appel de Versailles saisie comme cour de renvoi, en exécution d'un arrêt de la Cour de cassation du 3 mars 2016 cassant et annulant partiellement l'arrêt rendu par la cour d'appel de Versailles du 18 décembre 2014 sur l'appel d'un jugement rendu le 31 août 2012 par le tribunal de grande instance de Nanterre (Chambre 6) - N° RG : 10/2703

**SOCIÉTÉ CIVILE DAMI prise en la personne de son gérant domicilié  
audit siège**

N° SIRET : 411 240 674

12-14 rue Henri Sainte Claire

Zac du Parc Sainte Geneviève Deville

92500 RUEIL MALMAISON

Représentée par Me Claire RICARD, avocat au barreau de VERSAILLES,  
vestiaire : 622 - N° du dossier 2016074

assistée de Me Vanessa COHEN LAMY, avocat au barreau de PARIS,  
vestiaire : D1893

\*\*\*\*\*

**DÉFENDERESSE DEVANT LA COUR DE RENVOI**

**COMPAGNIE D'ASSURANCES LE GAN agissant poursuites et  
diligences de ses représentants légaux domiciliés en cette qualité audit  
siège**

8-10 rue d'Astorg

75008 PARIS

Représentée par Me Anne laure DUMEAU, avocat au barreau de  
VERSAILLES, vestiaire : 628 - N° du dossier 41834

assistée de Me Jacques HUILLIER de l'AARPI LEFEBVRE & ASSOCIES,  
avocat au barreau de PARIS, vestiaire : D1226

\*\*\*\*\*

**Composition de la cour :**

L'affaire a été débattue à l'audience publique du 28 Septembre 2016, Monsieur Jean-Michel SOMMER, président, ayant été entendu en son rapport, devant la cour composée de :

Monsieur Jean-Michel SOMMER, président,  
Madame Véronique CATRY, conseiller,  
Madame Maité GRISON-PASCAIL, conseiller,

qui en ont délibéré,

Greffier, lors des débats : Madame Agnès MARIE

## **FAITS ET PROCÉDURE**

La SCI Dami (la SCI) est une société propriétaire d'un immeuble à usage de bureaux. Elle a souscrit auprès d'un assureur, la société Le Gan, un contrat d'assurance "multirisque immeuble" ayant pris effet le 1<sup>er</sup> mars 2005.

La police d'assurance comprend un avenant du 01 janvier 2008 qui prévoit une garantie couvrant deux années de "garantie perte de loyers".

A la suite d'un vent violent et de fortes précipitations survenues le 21 janvier 2008, un dégât des eaux est intervenu dans l'immeuble de la SCI qui a notamment endommagé les 2<sup>ème</sup> et 3<sup>ème</sup> étages du bâtiment.

La SCI a déclaré le sinistre à son assureur.

Dans un premier temps, une expertise amiable a été organisée, en présence du cabinet Polyexpert, mandaté par la société Le Gan et du Cabinet Oudinex, mandaté par la SCI.

Puis, par une ordonnance du président du tribunal de grande instance de Nanterre du 24 novembre 2008, un expert judiciaire, M. Mostefaï, a été désigné aux fins de procéder à l'évaluation du dégât des eaux. Cet expert a déposé son rapport le 19 juin 2009.

La société Le Gan a versé une provision de 76.327,11 euros à l'assurée.

La SCI Dami a fait assigner son assureur afin d'obtenir sa garantie au titre de la perte de loyers et des honoraires d'expert. La société d'assurance lui a alors opposé un défaut d'entretien.

Par jugement du 31 août 2012, le tribunal de grande instance de Nanterre a débouté la SCI de l'ensemble de ses demandes et l'a condamnée à restituer à l'assureur la somme de 61.327 euros, considérant que la SCI avait mal entretenu la terrasse sur laquelle était survenu le dommage.

La SCI ayant relevé appel, cette cour, par un arrêt du 18 décembre 2014, a:

- infirmé le jugement ;
- dit que ni le défaut d'entretien ni la fraude de l'assuré n'étaient établis ;
- dit que la société Le Gan devait garantir son assuré des conséquences du dégât des eaux survenu le 21 janvier 2008 ;
- condamné cette société à payer à la SCI la somme de 267.622 sous déduction des provisions qui ont pu être versées en avance sur cette indemnisation ;
- condamné la société Le Gan à payer à la SCI la somme de 8.000 euros par application de l'article 700 du code de procédure civile ;

La SCI a formé un pourvoi contre cet arrêt.

Par un arrêt du 3 mars 2016, la deuxième chambre civile de la Cour a cassé l'arrêt sur le pourvoi principal de la SCI, mais seulement en ce que la cour d'appel avait condamné la société Le Gan à payer la somme de 247.622 euros à la SCI Dami, sous déduction des provisions versées en avance sur son indemnisation.

La Cour de cassation a considéré que la cour d'appel, en ne répondant pas au moyen dont la SCI l'avait saisie, selon lequel la garantie "perte de loyers" avait été souscrite par les parties pour une période de vingt-quatre mois, contrairement à ce qu'indiquait le rapport de l'expert qui ne mentionnait qu'une période de douze mois, avait violé l'article 455 du code de procédure civile.

Elle a par ailleurs considéré qu'en dépit de la formule générale de son dispositif qui "débout les parties du surplus de leurs prétentions", la cour d'appel n'avait pas statué sur le chef de demande relatif à la prise en charge des honoraires d'expert et avait donc omis de statuer sur ce point, cette omission ne pouvant être réparée que par la procédure prévue à l'article 463 du code de procédure civile.

L'affaire a été renvoyée devant cette cour autrement composée.

## PRÉTENTIONS ET MOYENS DES PARTIES

Aux termes de ses dernières conclusions, reçues au greffe le 17 août 2016, auxquelles il convient de se reporter pour un exposé détaillé des moyens soulevés, **la SCI** demande à la cour, au visa de l'article 1147 du code civil:

- de condamner la société Le Gan à l'indemniser pour la somme de 120.000 euros au titre de la perte d'usage de vingt-quatre mois ;
- de condamner cette même société à l'indemniser d'une somme de 12.000 euros au titre des garanties forfaitaires de 10% et honoraires ;
- de la condamner encore à l'indemniser de la somme de 6.600 euros pour les 5% d'honoraires d'expert ;
- de débouter la société Le Gan de l'ensemble de ses demandes, fins et conclusions ;
- d'ordonner une mesure d'expertise dont la mission sera, notamment, de déterminer la valeur locative annuelle des locaux au moment du sinistre ;
- de désigner un conseiller de la mise en état pour suivre les opérations de l'expertise ;

*Subsidiairement:*

- de condamner la société Le Gan à garantir la perte de loyers contractuellement dus par versement à la SCI Dami de la somme de 1.117.216 euros, avec déduction des condamnations précédentes ;

*En tout état de cause:*

- de condamner la société Le Gan au paiement d'une somme de 3.000 euros pour résistance abusive;
- de condamner la société Le Gan au paiement d'une somme de 10.000 euros au titre de l'article 700 du code de procédure civile.

L'appelante considère que la période de perte de loyers subie est de vingt-quatre mois.

L'avenant de la police prévoit d'après elle une garantie de perte de loyers étendue à vingt-quatre mois.

Elle explique par ailleurs que la désignation d'un expert serait utile afin de déterminer la surface de la perte locative ainsi que la valeur locative, compte tenu du caractère indivisible des locaux du 3<sup>ème</sup> étage.

Aux termes de ses dernières conclusions, reçues au greffe le 7 septembre 2016, auxquelles il convient de se reporter pour un exposé détaillé des moyens soulevés, **la société Le Gan** demande à la cour, au visa de l'article 1134 du code civil:

- de débouter la SCI de l'ensemble de ses demandes, fins et conclusions ;

- de condamner la SCI à rembourser à la société Le Gan les sommes versées tant dans le cadre de la procédure d'expertise qu'au titre de l'exécution de l'arrêt du 18 décembre 2014;
- de désigner un expert ayant pour mission d'établir les conditions météorologiques réelles des 20, 21 et 22 janvier 2008 à Rueil-Malmaison et plus généralement les circonstances ayant entouré le dégât des eaux litigieux ;
- de condamner la SCI à verser à la société Le Gan la somme de 10.000 euros sur le fondement de l'article 700 du code de procédure civile.

La société Le Gan fait essentiellement valoir que la deuxième chambre civile de la Cour de cassation a cassé l'arrêt du 18 décembre 2014 pour défaut de réponse à la question de savoir si la garantie "perte de loyers" devait porter sur douze ou vingt-quatre mois. A ce titre, l'assureur se prévaut d'un intercalaire A 341 PNO (01-2002) selon lequel la durée du préjudice est évaluée à dire d'expert. En l'espèce, l'expert judiciaire a fixé à douze mois la perte de loyers. La société Le Gan considère donc que l'appelante devrait être déboutée sur ce point.

L'expert judiciaire aurait par ailleurs, selon l'intimée, répondu à l'ensemble des autres demandes de la SCI.

Celle-ci a commis un défaut d'entretien caractérisé. Elle a dès lors contrevenu à la norme française NF 84-204-1 Annexe III du 5 juillet 1994, ce qui permet d'exclure la garantie de l'assureur.

L'assureur ajoute que la SCI a volontairement dissimulé ce défaut d'entretien dans le cadre des opérations d'expertise amiable et qu'elle a volontairement aggravé son propre préjudice en ne prenant aucune mesure, se reposant par là-même sur l'indemnisation de la société Le Gan.

La société Le Gan considère en conséquence que ces fautes impliquent déchéance de garantie.

L'ordonnance de clôture a été prononcée le 22 septembre 2016.

## **MOTIFS DE LA DECISION,**

### ***I - Sur la demande de révocation de l'ordonnance de clôture***

Par des conclusions du 28 septembre 2016, la SCI a sollicité la révocation de l'ordonnance de clôture pour permettre d'accueillir des conclusions au fond rectifiées, précisant dans leur dispositif les chefs de demande de l'appelante tendant à la "confirmation" pour le surplus de l'arrêt de la cour d'appel de Versailles.

Outre la circonstance que cette cour statuant comme cour de renvoi, n'est pas juridiction de recours contre l'arrêt partiellement cassé, les motifs de la demande de révocation exposés ne constituent pas une cause grave au sens de l'article 784 du code de procédure civile.

La demande de révocation sera par suite rejetée et les conclusions déposées le 28 septembre 2016 déclarées irrecevables.

La cour prend seulement acte, à la lecture des conclusions de l'appelante, que la SCI entend bien demander réparation du préjudice matériel qui est résulté du sinistre, à hauteur des sommes allouées dans l'arrêt partiellement cassé du 18 décembre 2014.

## **II - Sur la portée de la cassation**

L'arrêt du 3 mars 2016 casse l'arrêt du 18 décembre 2014, seulement en ce qu'il condamne la société Le Gan à payer la somme de 267622 euros à la SCI Dami, sous déduction des provisions versées en avance sur son indemnisation.

Subsistent ainsi les chefs de la décision ayant infirmé le jugement en toutes ses dispositions, ayant dit que ni le défaut d'entretien ni la fraude de l'assuré n'étaient établis, que la société Le Gan devait garantir son assuré des conséquences du dégât des eaux survenu le 21 janvier 2008 et condamné la société Le Gan au paiement d'une indemnité de procédure ainsi qu'aux dépens.

Seule demeure en débat devant cette cour, statuant comme cour de renvoi, l'évaluation des dommages subis par l'assuré, dommages matériels et perte de loyers.

Le débat entrepris à nouveau devant la cour par la société Le Gan, tendant à démontrer que le sinistre résulterait d'un défaut d'entretien des locaux par l'assuré est, dans ces conditions, inopérant, en l'état des chefs de l'arrêt du 18 décembre 2014 devenus désormais irrévocables.

La SCI saisit par ailleurs cette cour d'une demande au titre de la prise en charge des honoraires de l'expert, pour faire suite à l'arrêt de la Cour de cassation du 3 mars 2016.

Cette demande, présentée en application de l'article 463 du code de procédure civile, dans le délai d'un an de l'arrêt de la Cour, est recevable.

## **III - Sur l'indemnisation des dommages**

Ainsi qu'il a été vu, les parties sont liées par un contrat d'assurance "Multirisque immeuble" qui garantit les dégâts des eaux et pertes indirectes justifiées à hauteur de 10%.

Le plafond des garanties "dégâts des eaux" sont fixés comme suit par les conditions générales de la police :

<i>Dommages aux biens assurés :</i>	Bâtiment - valeur de reconstruction à neuf
	Matériels et approvisionnements 4390 euros
<i>Frais et pertes :</i>	Perte des loyers: Loyer annuel, porté à deux années par l'avenant du 1 <sup>er</sup> janvier 2008
	Frais de déblais: 10% de l'indemnité sur bâtiment
	Frais de mise en état des locaux en conformité avec la législation : 10% de l'indemnité sur bâtiment
	Honoraires d'expert: 5% de l'indemnité

L'expert Mostefaï chiffre le dommage subi par la SCI comme suit, l'indemnité différée correspondant à la garantie "valeur à neuf".

### **Indemnité immédiate    Indemnité différée**

Dommages acceptés par les parties : 112 398

Vétusté: 25%	<u>29099</u>	29099
	84299	

Frais de déblais: 10%	8430	2810
Pertes indirectes: 10%	8430	2810
Perte des loyers: 12 mois soit 200 euros x 600 =	<u>120 000</u>	
S/Total:	<u>221 159</u>	33719
Honoraires d'expert : 5%	<u>11 058</u>	<u>1686</u>
<b>TOTAL</b>	<b>232 217</b>	<b>35 405</b>
<b>TOTAL GENERAL</b>		<b>267 622</b>

#### *A - Sur les dommages matériels*

Ces dommages seront évalués, conformément aux conclusions de l'expert judiciaire, non critiquées sur ce point par la SCI, à la somme de 112398 euros.

La société Le Gan, qui soutient que les frais de déblaiement auraient été pris en compte à deux reprises, à la fois au titre des dommages acceptés par les parties et au titre d'un poste séparé, n'apporte pas la preuve de ses allégations. Les frais de déblaiement seront par suite chiffrés à hauteur de [8340+2810 euros (indemnité différée)], comme retenu par l'expert.

Les pertes indirectes, limitées à 10% selon la police, que l'expert a considéré comme justifiées, expliquant que la pose de cloisons et d'aménagement pour la partie susceptible d'être louée mais endommagée nécessitera des frais supplémentaires (achat du matériel, transport, pose, raccordements électriques et téléphoniques), seront également prises en compte à hauteur de [8430 + 2810 euros (indemnité différée)].

Les dommages matériels s'élèvent donc à la somme de: 112 398 + 11240+11240= 134 878 euros.

#### *B - Sur la garantie perte de loyers*

Il est constant que les parties ont porté la garantie "pertes de loyer" à deux ans selon l'avenant du 1<sup>er</sup> janvier 2008.

La société Le Gan se prévaut d'un intercalaire au contrat A 431 PNO (01-2020) qui précise comme suit l'étendue de la garantie "pertes de loyers".

*" Par dérogation partielle au plafond des garanties prévues au contrat, l'indemnité due au titre de la "perte de loyers" sera calculée d'après le montant des loyers des locaux sinistrés dont le propriétaire ou le copropriétaire non occupant peut se trouver privé sur le temps nécessaire à dire d'expert pour la remise en état, l'indemnité ne pouvant toutefois pas excéder deux années de loyer."*

Cet intercalaire, que reprend au demeurant à l'article 30 des conditions générales de la police, ne saurait priver le juge du pouvoir de déterminer la durée de la perte de loyers, contractuellement fixée par la police à deux ans maximum.

L'expert indique dans son rapport *"j'estime que suite aux retards pris, au temps nécessaire pour la sélection des entreprises, l'appel d'offres, la période estivale (vacances des entreprises en juillet et août) la durée d'indisponibilité des locaux peut être estimée à 1 an. C'est seulement pendant cette période que les locaux endommagés sont indisponibles pour la location et justifie l'indemnisation en "perte de loyers"*.

M. Mostefai ne s'explique cependant pas sur le point de départ de la période retenue.

Cette période ne saurait s'entendre seulement de la période de réalisation des travaux, elle doit inclure la durée totale d'indisponibilité des locaux, à savoir la période courant de la survenance du sinistre jusqu'à la remise en état du bien.

La SCI retrace dans ses écritures le calendrier des événements, de la date du sinistre, le 21 janvier 2008, jusqu'au constat d'huissier de justice du 24 novembre 2010.

Cette période excédant 24 mois, l'appelante est fondée à solliciter une indemnisation "perte de loyers" sur la durée maximale prévue au contrat, soit sur une période de deux années.

Pour chiffrer la perte de loyer, l'expert indique "*compte tenu de l'existence d'un projet de bail, j'estime que la garantie perte des loyers s'applique. Par contre, contrairement aux prétentions d'Oudinex (pour le compte de la SCI), cette perte de loyers ne peut concerner la totalité des deux étages mais seulement 216 m<sup>2</sup> au 2<sup>ème</sup> étage et 119 m<sup>2</sup> au 3<sup>ème</sup> étage.*

*Comme il a été indiqué par ailleurs que l'immeuble est divisible à partir de 200m<sup>2</sup>, j'estime qu'il y a lieu de prendre en compte seulement:*

- 2X200 m<sup>2</sup> soit 400m<sup>2</sup> au 2<sup>ème</sup> étage ;
- 119m<sup>2</sup> soit 200m<sup>2</sup> au 3<sup>ème</sup> étage
- soit 600m<sup>2</sup> au loyer annuel de 200 euros/m<sup>2</sup>
- soit: 200X600 = 120 000 euros."

La SCI conteste la surface prise en compte et la valeur locative de 200 euros/m<sup>2</sup>.

S'agissant en premier lieu de la surface retenue, la SCI soutient que les locaux du 3<sup>ème</sup> étage sont indivisibles, le 3<sup>ème</sup> étage étant composé d'un *open space* avec des cloisons démontables en PVC avec une cafétéria, toilettes et deux cages d'escalier, qui étaient auparavant loués à la société Unilever avec un équipement adapté.

L'appelante considère que l'étage ne peut être divisé d'un point de vue fonctionnel et sécuritaire. Elle se base sur une surface de 1495m<sup>2</sup> au 3<sup>ème</sup> étage au lieu des 200m<sup>2</sup> retenus par l'expert.

La SCI se fonde également sur un constat d'huissier de justice du 10 avril 2008 faisant état de signes de pollution, des prélèvements ayant été effectués et analysés montrant la présence de bactéries et moisissures.

Il ressort cependant du rapport d'expertise que l'expert de la SCI a produit au cours des opérations d'expertise judiciaire une promesse de bail dans l'immeuble montrant que les locaux étaient divisibles à partir de 200m<sup>2</sup>.

L'intimée fait justement observer que c'est plus de six ans après les faits que la SCI invoque comme elle le fait aujourd'hui l'indivisibilité du 3<sup>ème</sup> étage.

La cour relève qu'aucun dire, précis, n'a été formalisé auprès de l'expert sur ce point et considère qu'il ne peut être déduit de la présence de bactéries et moisissures dans les locaux une impossibilité de donner en location la partie non endommagée de ceux-ci.

La superficie prise en compte pour la détermination de la perte de loyers sera par conséquent celle proposée par l'expert.

S'agissant en second lieu de la valeur locative des locaux, la SCI se réfère au montant du loyer demandé à la société Unilever avant qu'elle ne quitte les lieux.

Il n'est cependant pas discuté que l'immeuble était totalement inoccupé lors de la survenance du sinistre.

L'expert signale par ailleurs que la promesse de bail qui lui a été présentée par le Cabinet Oudinx prévoyait un loyer annuel de 200 euros/m2.

Il souligne encore que la société Le Gan a fait valoir, pour refuser toute indemnisation, que plusieurs milliers de mètres carrés ne trouvaient alors pas preneur à Rueil-Malmaison.

La proposition de l'expert, arrêtée à 200 euros/m2, au jour du sinistre, sera pareillement approuvée.

L'indemnisation due au titre de la perte de loyers sera dès lors chiffrée à la somme de 240 000 euros, sans qu'il y ait lieu d'ordonner une mesure d'instruction complémentaire.

\* \* \*

Au total, l'évaluation globale des dommages garantis sera chiffrée à la somme de:

Dommmages matériels : (y compris frais de déblaiement et pertes indirectes)	134 878
Perte de loyers:	<u>240 000</u>
S/Total :	374 878
Honoraires d'expert (5%)	<u>18 743</u>
<b>TOTAL:</b>	<b>393 621 euros</b>

#### ***IV - Sur les autres demandes :***

En résistant aux demandes formées par la SCI, tant sur le principe de la garantie que sur les montants réclamés, que la cour n'a que partiellement accueillies, la société Le Gan, qui a procédé à une indemnisation partielle de son assurée, n'a pas fait preuve d'une résistance au paiement dans des conditions révélant l'existence d'un abus.

La demande de dommages-intérêts présentée par la SCI sera rejetée.

Il sera enfin fait application de l'article 700 du code de procédure civile au profit de la SCI.

### **PAR CES MOTIFS,**

Statuant contradictoirement et en dernier ressort,

**CONDAMNE** la société Le Gan à payer à la SCI Dami la somme de 393 621 euros au titre de la garantie de ses dommages matériels, incluant les frais de déblaiement et les pertes indirectes, de la perte de loyers et des honoraires d'expert ;

**DIT** n'y avoir lieu à ordonner une mesure d'instruction complémentaire ;

**DEBOUTE** la SCI Dami de sa demande de dommages-intérêts pour résistance abusive ;

**CONDAMNE** la société Le Gan à payer à la SCI Dami la somme de 4000 euros au titre de l'article 700 du code de procédure civile ;

**REJETTE** toute autre demande ;

**DIT** que la société Le Gan supportera la charge des dépens qui pourront être recouverts conformément aux dispositions de l'article 699 du code de procédure civile.

Arrêt prononcé publiquement 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 et signé par Monsieur Jean-Michel SOMMER, président et par Madame Agnès MARIE, greffier, auquel la minute de la décision a été remise par le magistrat signataire.

Le greffier,

Le président,