



Commentaire : Analyse juridique OUDINEX

Cour de cassation, 2ème Chambre civile, 3 mars 2016



Affaire : SCI D c/ LE GAN (Pourvoi n° K 15-14.283)

Perte de loyers – **Le contrat prime sur l'expert judiciaire**

Par un arrêt du 3 mars 2016, la deuxième chambre civile de la Cour de cassation rappelle avec netteté un principe fondamental : les conclusions d'un expert judiciaire ne peuvent pas restreindre une garantie contractuelle. Lorsque le contrat prévoit une indemnisation plus favorable, le juge ne peut s'en écarter sans motivation expresse.

Un sinistre climatique aux conséquences durables

L'affaire trouve son origine dans une tempête survenue le 21 janvier 2008, combinant vents violents et fortes précipitations, ayant affecté un immeuble de bureaux situé à Rueil-Malmaison, appartenant à une société civile immobilière.

Le sinistre résulte de l'engorgement des évacuations de la toiture-terrasse, provoquant d'importantes infiltrations.

Les désordres affectent plusieurs niveaux du bâtiment, avec une pollution généralisée du parquet, pourtant protégé par un polyane, rendant les locaux impropres à toute exploitation locative.

Une désaccord technique entre experts

Les expertises amiables font apparaître une divergence nette sur l'étendue des réparations et leurs conséquences économiques :

- le cabinet **Polyexpert** mandate par GAN préconise une **réparation partielle du parquet**, excluant toute perte de loyers, au motif que l'immeuble était **vacant au moment du sinistre**
- le cabinet **Oudinet**, mandaté par l'assuré, chiffre un remplacement intégral du parquet, assorti d'une **perte de loyers** sur une durée de deux ans, en raison de **l'indisponibilité totale du bien à la location pendant la durée des travaux et de la remise en état**

Le désaccord est finalement tranché par une expertise judiciaire confiée à M. Mostafai, qui retient le principe d'un **remplacement complet du parquet**, lequel sera indemnisé après procédure.

Le véritable litige : la durée de la perte de loyer

Le contentieux se cristallise sur la **perte de loyers**.

La société avait souscrit auprès de **GAN Assurances IARD** un contrat « multirisque immeuble », complété par un avenant garantissant jusqu'à **24 mois de perte de loyers**.

Pourtant, l'expert judiciaire limite cette durée à **12 mois**, et la cour d'appel de Versailles, par un arrêt du **18 décembre 2014**, adopte cette évaluation **sans répondre au moyen déterminant** tiré de l'existence de la garantie contractuelle de 24 mois.

L'indemnité immédiate est ainsi fixée à **267 622 €**, sur la seule base des conclusions expertales.

La censure de la Cour de cassation

La Cour de cassation sanctionne cette approche. Elle rappelle qu'en statuant ainsi, **sans répondre à l'argument fondé sur la garantie contractuelle**, la cour d'appel a violé **l'article 455 du code de procédure civile**.

Le message est clair :

- *Le juge ne peut se contenter d'adhérer aux conclusions d'un expert lorsque celles-ci contredisent les stipulations du contrat.*

L'expertise éclaire le débat, mais le **contrat demeure la norme de référence**.

L'arrêt est donc **cassé partiellement**, uniquement sur le quantum de l'indemnisation liée à la perte de loyers, l'affaire étant renvoyée devant la cour d'appel de Versailles autrement composée.

Le rappel procédural : l'oubli n'est pas un moyen de cassation

La Cour rejette en revanche la demande relative aux **honoraires d'expert contractuels (38 594 €)**.

Elle précise qu'il ne s'agit pas d'un défaut de motivation, mais d'une omission de statuer, laquelle doit être réparée par la voie spécifique de l'article 463 du code **de procédure civile**, et non par un pourvoi.

Ce qu'il faut retenir

Cette décision illustre deux enseignements majeurs :

- L'expert judiciaire ne peut pas réduire une garantie contractuelle,
- Le juge doit répondre à tout moyen déterminant fondé sur le contrat.

Pour les bailleurs et les assurés, l'arrêt constitue un rappel salutaire : La perte de loyers s'apprécie à l'aune de la police d'assurance, et non du seul calendrier expertal.

Contact principal:

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