



# 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 improches à toute exploitation locative.

## Une désaccord technique entre experts

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

- le cabinet **Polyexpert** mandaté 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 **Oudinex**, 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 expertiales.

## 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](mailto:info@oudinex.com)