ANALYSE JURIDIQUE OPÉRATIONNELLE

Arrêt CA Paris, Pôle 2 Ch. 5, 10 décembre 2019

Affaire : SARL PELLE SIMO c/ AXA FRANCE & GAN (RG n° 18/19406)

Cet arrêt est une victoire complète pour la victime. La Cour d'appel valide l'action directe d'un locataire commercial contre l'assureur de son bailleur (tiers responsable) malgré les clauses de renonciation à recours du bail, et condamne les assureurs à payer plus de **300 000 €** d'indemnités, notamment pour la perte d'un stock de fourrures.

Le litige combine deux sinistres successifs aux conséquences désastreuses.

La société Pelle Simo exploite un commerce de vêtements (cuir/fourrure) à Paris. En novembre 2010, elle subit un premier dégât des eaux provenant de l'appartement du dessus (propriété des consorts M., assurés chez AXA). Un mois plus tard, en décembre 2010, l'humidité accumulée provoque la chute d'un ballon d'eau chaude, inondant le sous-sol et détruisant le stock. Les assureurs (GAN pour la victime, AXA pour l'immeuble) refusent de payer ou se rejettent la faute.

L'enjeu juridique portait principalement sur la recevabilité de l'action contre l'assureur adverse.

AXA, assureur du propriétaire de l'immeuble, invoquait une clause du bail commercial par laquelle le locataire (Pelle Simo) renonçait à tout recours contre son bailleur. La question était : cette renonciation contractuelle empêche-t-elle d'agir contre l'assureur du propriétaire sur le fondement du trouble anormal de voisinage ?

La Cour d'appel balaye les arguments des assureurs et retient leur pleine responsabilité.

Sur la recevabilité de l'action (Action directe) : La Cour juge l'action recevable. Elle rappelle que la renonciation à recours du bail ne concerne que les rapports locatifs contractuels. Or, ici, Pelle Simo agit en qualité de **tiers victime** d'un trouble anormal de voisinage (la fuite venant de l'appartement du dessus). De plus, lors de la vente ultérieure de l'immeuble, Pelle Simo avait pris soin de réserver expressément ses droits contre AXA.

Sur l'indemnisation (Le Jackpot) : La Cour valide l'intégralité des postes de préjudice chiffrés par l'expert judiciaire :

- Stock (Modèles en fourrure) : **233 214,30 €** (à la charge d'AXA).
- Mobilier et Perte d'usage : Plus de **35 000 €** cumulés (AXA).
- Aménagements immobiliers : **28 230 €** (AXA et GAN solidairement).
- Frais de sauvetage (Assèchement) : **13 561 €** (AXA et GAN solidairement).

Au total, c'est une condamnation massive pour AXA, reconnue comme assureur du responsable (propriétaire de l'installation vétuste).

Cet arrêt est riche d'enseignements pour la gestion des gros sinistres commerciaux.

• **Contourner la renonciation à recours :** C'est le point clé. Même si votre bail vous interdit d'attaquer votre propriétaire, vous pouvez attaquer son assureur si le sinistre provient d'un autre lot ou des parties communes, en vous plaçant sur le terrain délictuel (trouble de voisinage) et non contractuel.

• **La preuve du stock :** L'indemnisation très élevée du stock de fourrures (233k€) a été possible grâce à une expertise judiciaire solide. Dans ce type de commerce, conserver les preuves d'achat et d'inventaire est vital.

• **Ne rien lâcher sur la prescription :** Le GAN tentait de dire que c'était trop tard (prescription biennale). La Cour rappelle que l'expertise judiciaire interrompt ce délai pour tout le monde tant qu'elle est en cours.