

**COUR DE CASSATION**

---

Audience publique du **3 mars 2016**

Cassation partielle et  
rejet

Mme FLISE, président

Arrêt n° 288 F-D

Pourvoi n° K 15-14.283

R É P U B L I Q U E F R A N Ç A I S E

---

AU NOM DU PEUPLE FRANÇAIS

---

LA COUR DE CASSATION, DEUXIÈME CHAMBRE CIVILE,  
a rendu l'arrêt suivant :

Statuant sur le pourvoi formé par la société Dami, société civile immobilière, dont le siège est ZAC du Parc Sainte-Geneviève Deville, 12-14 rue Henri Sainte-Claire, 92500 Rueil-Malmaison,

contre l'arrêt rendu le 18 décembre 2014 par la cour d'appel de Versailles (3<sup>e</sup> chambre), dans le litige l'opposant à la société Le Gan, dont le siège est 8-10 rue d'Astorg, 75008 Paris,

défenderesse à la cassation ;

La société Le Gan a formé un pourvoi incident contre le même arrêt ;

La demanderesse au pourvoi principal invoque, à l'appui de son recours, les deux moyens de cassation annexés au présent arrêt ;

La demanderesse au pourvoi incident invoque, à l'appui de son recours le moyen unique de cassation également annexé au présent arrêt ;

Vu la communication faite au procureur général ;

LA COUR, en l'audience publique du 27 janvier 2016, où étaient présents : Mme Flise, président, M. Besson, conseiller rapporteur, M. Savatier, conseiller doyen, Mme Parchemal, greffier de chambre ;

Sur le rapport de M. Besson, conseiller, les observations de la SCP Fabiani, Luc-Thaler et Pinatel, avocat de la société Dami, de la SCP Lévis, avocat de la société Le Gan, l'avis de M. Lavigne, avocat général, et après en avoir délibéré conformément à la loi ;

Attendu, selon l'arrêt attaqué, que la SCI Dami (la SCI) est propriétaire d'un immeuble à usage de bureaux pour lequel elle a souscrit auprès de la société Le Gan (l'assureur) un contrat d'assurance « Multirisque immeuble » ayant pris effet le 1<sup>er</sup> mars 2005 et qui a fait l'objet d'un avenant ultérieur prévoyant une garantie couvrant deux années de « perte de loyers » ; qu'à la suite d'un vent violent et de fortes précipitations survenus le 21 janvier 2008 et ayant endommagé une partie de l'immeuble assuré, la SCI a déclaré le sinistre à l'assureur ; qu'après avoir obtenu la désignation d'un expert judiciaire en référé, la SCI a assigné au fond l'assureur en indemnisation de ses divers préjudices ;

Sur le second moyen du pourvoi principal :

Attendu que la SCI fait grief à l'arrêt de la débouter de sa demande de condamnation de l'assureur à la garantir des honoraires d'expert, dus en vertu du contrat d'assurance, alors, selon le moyen, *que tout jugement doit être motivé ; qu'en n'opposant aucune réfutation à la demande de la SCI tendant à la garantir des honoraires d'expert contractuellement dus et s'élevant à la somme de 38 594 euros, la cour d'appel a entaché son arrêt d'un défaut de motifs, en violation de l'article 455 du code de procédure civile ;*

Mais attendu que le moyen dénonce, sous le couvert d'une violation de la loi, une omission de statuer de l'arrêt qui, en dépit de la formule générale de son dispositif qui « déboute les parties du surplus de leurs prétentions », n'a pas statué sur le chef de demande relatif à la prise en charge des honoraires d'expert, dès lors qu'il ne résulte pas des motifs de la décision que la cour d'appel l'ait examiné ;

Que l'omission de statuer pouvant être réparée par la procédure prévue à l'article 463 du code de procédure civile, le moyen n'est pas recevable ;

Et attendu qu'il n'y a pas lieu de statuer par une décision spécialement motivée sur les première et troisième branches du premier moyen du pourvoi principal et sur le moyen unique du pourvoi incident, annexés, qui ne sont manifestement pas de nature à entraîner la cassation ;

Mais sur le premier moyen du pourvoi principal pris en sa deuxième branche :

Vu l'article 455 du code de procédure civile ;

Attendu que l'arrêt, retenant les conclusions de l'expert judiciaire, fixe à 267 622 euros la somme qu'il condamne l'assureur à payer à la SCI au titre de l'indemnité immédiate ;

Qu'en statuant ainsi, sans répondre 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, et non seulement de douze, comme indiqué au rapport de l'expert, la cour d'appel a violé le texte susvisé ;

PAR CES MOTIFS, et sans qu'il y ait lieu de statuer sur la quatrième branche du premier moyen du pourvoi principal :

REJETTE le pourvoi incident ;

CASSE ET ANNULE, mais seulement en ce qu'il condamne la société Le Gan à payer la somme de 267 622 euros à la SCI Dami, sous déduction des provisions versées en avance sur son indemnisation, l'arrêt rendu le 18 décembre 2014, entre les parties, par la cour d'appel de Versailles ; remet, en conséquence, sur ce point, la cause et les parties dans l'état où elles se trouvaient avant ledit arrêt et, pour être fait droit, les renvoie devant la cour d'appel de Versailles, autrement composée ;

Condamne la société Le Gan aux dépens ;

Vu l'article 700 du code de procédure civile, rejette la demande de la société Le Gan, la condamne à payer à la SCI Dami la somme de 3 000 euros ;

Dit que sur les diligences du procureur général près la Cour de cassation, le présent arrêt sera transmis pour être transcrit en marge ou à la suite de l'arrêt partiellement cassé ;

Ainsi fait et jugé par la Cour de cassation, deuxième chambre civile, et prononcé par le président en son audience publique du trois mars deux mille seize.

MOYENS ANNEXES au présent arrêt

Moyens produits par la SCP Fabiani, Luc-Thaler et Pinatel, avocat aux Conseils, pour la société Dami, demanderesse au pourvoi principal.

#### PREMIER MOYEN DE CASSATION

Il est fait grief à l'arrêt infirmatif attaqué d'avoir condamné le Gan Assurances IARD à payer à la SCI Dami la seule somme de 267.622 euros sous déduction des provisions qui ont pu être versées en avance sur cette indemnisation et de l'avoir déboutée de toutes ses autres demandes ;

AUX MOTIFS QU'au vu des conclusions de l'expert judiciaire, M. Mostofai, qui a formulé sur ce point des avis justifiés, il convient de dire qu'en raison d'un projet de bail produit par la SCI, la garantie « perte de loyers » s'applique ; qu'elle ne peut cependant concerner que les deux étages endommagés ; que le Gan fait valoir qu'il ne garantit que les loyers « dont le locataire se trouve légalement privé » ; si bien qu'en n'effectuant pas les réparations nécessaires, la SCI Dami s'est elle-même privée des revenus locatifs ; que cependant il résulte du dossier et plus particulièrement de l'expertise que la perte de loyers est due largement à la résistance de la compagnie d'assurance ; qu'il convient ainsi, retenant les conclusions justifiées de l'expert, M. Mostofai, de fixer à la somme de 232.217 euros l'indemnité immédiate due à la société Dami selon le calcul opéré (p. 9) par l'expert et d'évaluer à 35.405 euros l'indemnité différée correspondant à la valeur à neuf ; que Le Gan sera condamné à payer à la société Dami la somme totale de 267.622 euros ;

ALORS, de première part, QU'en se bornant à énoncer que la garantie litigieuse « ne pouvait concerner que les deux étages endommagés », quand il résultait des écritures des parties que leur différend portait précisément sur l'identification des étages du bâtiment affecté par le dégât des eaux, étages dont la détermination préalable conditionnait logiquement le calcul des loyers perdus en application de la clause, la cour d'appel n'a pas donné de base légale à sa décision au regard de l'article 1134 du code civil ;

ALORS, de deuxième part, QU'en adhérant aux conclusions de l'expert judiciaire pour retenir le montant de l'indemnité immédiate à verser par la société d'assurance Le Gan à son assurée, la société Dami, sans répondre au moyen dont elle était saisie, selon lequel la garantie « perte de loyers » avait été souscrite par les parties pour une période de vingt-quatre mois, et non seulement de douze, comme indiqué au rapport, la cour d'appel a entaché son arrêt d'un défaut de réponse à conclusion, en violation de l'article 455 du code de procédure civile ;

ALORS, de troisième part, QUE s'agissant de la perte de loyers subie par la société Dami à la suite de la survenance du sinistre ayant affecté ses locaux, la cour d'appel a constaté qu'elle était « largement due à la résistance de la compagnie d'assurance » ; qu'en s'abstenant toutefois de rechercher, comme elle y était invitée, si d'autres étages que ceux affectés par le dégât

des eaux n'avaient pas été affectés par les suites du sinistre, et en raison précisément de l'indemnisation tardive de l'assureur, la cour d'appel a entaché son arrêt d'un défaut de base légale au regard des articles 1147 et 1153 alinéa 4 du code civil ;

ALORS, de quatrième part, QU'une motivation par référence est insuffisante lorsque les données sur lesquelles s'appuie le juge ne sont pas entièrement exposées ; qu'en motivant sa décision par unique référence au résultat d'une opération mathématique effectuée par l'expert judiciaire, quand précisément la société assurée contestait la pertinence des éléments de calcul retenus au rapport, la cour a violé les dispositions de l'article 455 du code de procédure civile.

#### DEUXIÈME MOYEN DE CASSATION

Il est fait grief à l'arrêt infirmatif attaqué d'avoir débouté la société Dami de sa demande de condamnation de la société Le Gan à la garantir des honoraires d'expert contractuellement dus selon la police n° 051313365, conformément à l'avis et à l'évaluation du tiers expert par versement entre ses mains de la somme de 38.594 euros ;

ALORS QUE tout jugement doit être motivé, qu'en n'opposant aucune réfutation à la demande de la société Dami tendant à la garantir les honoraires d'expert contractuellement dus et s'élevant à la somme de 38.594 euros, la cour d'appel a entaché son arrêt d'un défaut de motifs, en violation de l'article 455 du code de procédure civile ;