

ANALYSE JURIDIQUE OPÉRATIONNELLE

Arrêt CA Paris, Pôle 4 Ch. 8, 5 juillet 2023

Affaire : SARL LA PORTE c/ MACIF (RG n° 20/10370)

Cet arrêt marque une condamnation très lourde (plus de 275 000 €) à l'encontre de l'assureur du responsable. Il confirme que la vacance d'un local commercial avant un sinistre n'empêche pas l'indemnisation de la perte locative, à condition de prouver la volonté réelle de relouer (mandats, annonces).

L'origine du litige est classique, mais ses conséquences financières sont exceptionnelles.

La SARL La Porte est propriétaire de locaux commerciaux au Kremlin-Bicêtre. En juin 2015, un ballon d'eau chaude se détache dans l'appartement du dessus (appartenant à Mme M., assurée à la MACIF), provoquant une inondation majeure. Le local commercial, qui était vacant suite à une liquidation judiciaire antérieure, devient totalement inexploitable à cause de l'humidité. La MACIF refuse d'indemniser la perte de loyers, arguant que le local était déjà vide avant le sinistre.

Le débat s'est cristallisé sur la réalité du préjudice immatériel.

La question juridique était la suivante : Peut-on indemniser une perte de revenus locatifs pour un local qui ne générerait aucun loyer au moment du sinistre ? L'assureur soutenait qu'il n'y avait pas de préjudice réel, tandis que le propriétaire affirmait avoir été empêché de retrouver un locataire à cause des dégâts.

La Cour d'appel infirme le jugement de première instance et donne raison au propriétaire sur toute la ligne.

Sur la responsabilité : La Cour confirme que la propriétaire de l'appartement du dessus est responsable (garde de la chose) car la chute d'un ballon scellé relève de la vétusté ou de la force majeure, et non d'une réparation locative. La MACIF doit donc sa garantie.

Sur la perte d'usage (Le point clé) : La Cour condamne la MACIF à payer 262 305 € pour 29 mois de privation de jouissance. Le raisonnement est le suivant :

- La vacance antérieure ne suffit pas à exclure le préjudice.
- La SARL La Porte a prouvé sa volonté active de relouer en produisant des mandats de gestion signés avant le sinistre.
- L'impossibilité de louer entre juin 2015 et novembre 2017 est exclusivement due à l'humidité causée par le sinistre.
- Le calcul est mathématique : Valeur locative estimée par l'expert (9 045 €/mois) x Durée d'insalubrité (29 mois).

Cet arrêt offre une jurisprudence très favorable aux bailleurs.

- ****Preuve de l'Intention : **** Pour un local vacant, la clé de l'indemnisation est de prouver qu'on **essayait** de le louer (mandats, annonces, échanges avec agences) avant le sinistre. Sans ces preuves, l'indemnisation aurait sans doute été rejetée.
- ****Durée d'Indemnisation : **** La Cour a indemnisé la totalité de la période d'insalubrité (jusqu'au constat d'assèchement), et non pas seulement la durée théorique des travaux. C'est une application stricte de la réparation intégrale.
- ****Responsabilité Expert : **** L'arrêt rejette les demandes contre l'expert amiable (ELEX), rappelant qu'une simple divergence d'appréciation ou un rapport défavorable ne constitue pas une faute technique ou déontologique engageant sa responsabilité.