

**TRIBUNAL
DE GRANDE
INSTANCE
DE PARIS**



4ème chambre 2ème
section

N° RG :
09/13361

N° MINUTE :

Assignation du :
22 Juillet 2009

**JUGEMENT
rendu le 08 Décembre 2011**

DEMANDERESSE

S.C.I. IMMO AUTEUIL DEVELOPPEMENT
25 ter boulevard Lannes
75016 PARIS

représentée par Me Vanessa. , avocat au barreau de
PARIS, avocat postulant et plaissant, vestiaire #D1893 }

DÉFENDERESSE

S.A. AGF IARD
87 rue de Richelieu
75002 PARIS

représentée par Me Marie-Hélène DORVALD, SCP DORVALD
MARINO, avocat au barreau de PARIS, avocat postulant et plaissant,
vestiaire P0143

COMPOSITION DU TRIBUNAL

Mme ROSSI, Vice-Présidente
Mme VALLÉE, Juge
Mme BERGER, Juge

assistées de Gaëlle GOULINAT, Greffier

**Expéditions
exécutoires
délivrées le :**

DEBATS

A l'audience du 27 Octobre 2011
tenue en audience publique

JUGEMENT

par mise à disposition au greffe
contradictoire
en premier ressort

- Faits, procédure et prétentions des parties

La société IMMO AUTEUIL DEVELOPPEMENT, copropriétaire d'un appartement sis 25 ter, boulevard LANNES, 5^{ème} étage, à PARIS 16^{ème}, a souscrit une police MULTIRISQUE IMMEUBLE n°42196956 auprès de la compagnie AGF IARD.

Le 10 octobre 2007, elle a déclaré un sinistre dégât des eaux imputable à une fuite sur le réseau de chauffage commun de la salle de bains de l'appartement des époux situé au 6^{ème} étage de l'immeuble.

Le cabinet mandaté par la compagnie AGF a chiffré le montant des dommages à la somme de 20.343,23 euros tandis que le cabinet OUDINEX, commis par Monsieur gérant de la société IMMO AUTEUIL DEVELOPPEMENT, a évalué ceux-ci à la somme de 67.330,32 euros.

Considérant que la société IMMO AUTEUIL DEVELOPPEMENT tentait délibérément d'obtenir une indemnisation indue, la société AGF a, par courrier du 11 mars 2009, opposé à son assurée la déchéance du droit à indemnisation.

C'est dans ces conditions que sur assignation délivrée le 22 juillet 2009 et par dernières écritures récapitulatives signifiées le 15 novembre 2010 auxquelles il est expressément référé, la société IMMO AUTEUIL DEVELOPPEMENT demande au Tribunal, au visa de l'article 1147 du Code civil, de:

- constater que la compagnie ALLIANZ a offert des indemnisations sans jamais les régler et n'a donc pas rempli ses obligations contractuelles de verser l'indemnité chiffrée par ses experts et qu'elle a ainsi fait preuve de mauvaise foi,
- débouter la compagnie ALLIANZ de sa demande d'expertise judiciaire,
- condamner la compagnie ALLIANZ à la garantir et l'indemniser des sommes suivantes:
 - . 20.343,23 euros avec intérêts au taux légal à compter de l'assignation, conformément à la proposition de versement de l'assureur,
 - . 23.704 euros avec intérêts au taux légal à compter de l'assignation, au titre du trouble de jouissance subi entre la date du sinistre et la date de remise en état prévue conformément à l'estimation de la valeur locative du cabinet honoraires d'expert et pertes indirectes inclus,

. 24.112 euros avec intérêts au taux légal à compter de l'assignation au titre des dommages supplémentaires non chiffrés par le cabinet

. 4.151,50 euros au titre des pertes indirectes forfaitaires conformément à la police applicable,

. 14.400 euros avec intérêts au taux légal à compter de l'assignation pour le trouble de jouissance subi entre la date du sinistre et la date de remise en état prévue, pour l'aménagement endommagé non chiffré conformément à l'estimation de la valeur locative de l'expert

. 3.002,90 euros au titre des honoraires d'expert de l'assuré conformément à la police applicable,

- publier le jugement à intervenir sur le site internet officiel de la compagnie d'assurances pour une période de trois mois, ainsi que dans les revues "Que choisir" ou "Cent millions de consommateurs" pour une période de trois mois à leurs frais;

- condamner la compagnie ALLIANZ à lui payer les sommes de 1.500 euros à titre de dommages et intérêts pour résistance abusive et de 15.000 euros en application des dispositions de l'article 700 du Code de procédure civile.

En réponse, dans ses dernières écritures récapitulatives signifiées le 26 août 2010 et auxquelles il est expressément référé, la société ALLIANZ IARD, au visa de l'article 1134 du Code civil, demande au tribunal de:

- prendre acte de sa nouvelle dénomination sociale,

- débouter la demanderesse de ses prétentions,

- dire et juger que l'estimation des dommages par le cabinet mandaté par elle ne constitue pas une proposition d'indemnisation, seule la compagnie d'assurance étant habilitée à formuler une telle proposition,

- dire et juger qu'une lettre d'acceptation signée par l'assuré ne constitue pas un accord sur l'indemnisation des préjudices allégués,

- faire application des conditions générales du contrat d'assurance souscrit,

- dire et juger qu'en déclarant des dommages sur un bien non atteint et en majorant le montant de la perte, la société IMMO AUTEUIL DEVELOPPEMENT, au nom de laquelle a agi son mandataire, le cabinet OUDINEX, a commis une déclaration frauduleuse,

- dire et juger qu'en application des conditions générales du contrat souscrit, les déclarations frauduleuses entraînent la déchéance du droit à garantie,

- mettre la compagnie ALLIANZ hors de cause,

- subsidiairement, ordonner une expertise judiciaire afin de chiffrer les dommages subis par la demanderesse suite au dégât des eaux déclaré le 10 octobre 2007 et surseoir à statuer sur les demandes dans l'attente du rapport d'expertise,

- condamner la société IMMO AUTEUIL DEVELOPPEMENT à lui payer la somme de 1.500 euros en application des dispositions de l'article 700 du Code de procédure civile.

L'ordonnance de clôture est intervenue le 9 juin 2011.

Motifs de la décision

Sur la déchéance contractuelle de garantie

Attendu qu'aux termes de l'article 10.1 des conditions générales du contrat souscrit par la société IMMO AUTEUIL DEVELOPPEMENT auprès de la compagnie ALLIANE, il est stipulé que « *si vous avez fait, de mauvaise foi, de fausses déclarations sur la date, la nature, les causes, les circonstances et les conséquences apparentes d'un sinistre, vous perdrez pour ce sinistre le bénéfice des garanties* » ;

Attendu qu'en l'espèce, la compagnie ALLIANZ oppose la déchéance du droit à garantie à son assurée au motif que celle-ci aurait, d'une part, déclaré un dommage sur un bien non endommagé, et d'autre part, majoré le montant de la perte ;

Mais attendu que la société IMMO AUTEUIL DEVELOPPEMENT répond à juste titre que la réalité des dommages et leur évaluation n'a pas été établie par elle-même mais par le cabinet OUDINEX, conseil en assurance, et qu'un simple désaccord entre les experts relatif au chiffrage des préjudices ne saurait sérieusement être qualifié de fraude;

Que l'allégation de la compagnie ALLIANZ, selon laquelle le cabinet OUDINEX aurait coutume de mentir quant à l'existence de dommages et d'exagérer leur montant, n'est étayée par aucune pièce justificative ; qu'il ne résulte en effet nullement de la seule ordonnance de référé produite en date du 16 février 2009 que ce cabinet d'expertise majorerait indument le chiffrage des préjudices subis ; qu'il ne peut en outre être tiré aucune conséquence utile du fait que cette ordonnance oppose le cabinet OUDINEX à un Monsieur Maxime BANON, dont le lien de parenté avec Monsieur Joseph, gérant de la société IMMO AUTEUIL DEVELOPPEMENT, n'est pas prouvé ;

Qu'en conséquence, c'est à tort que la compagnie ALLIANZ a opposé la déchéance du droit à garantie à son assurée ;

Sur l'indemnisation

Attendu que la société IMMO AUTEUIL DEVELOPPEMENT sollicite le paiement des sommes suivantes:

20.343,23 euros correspondant à l'évaluation des dommages opérée l'expert assureur et se décomposant comme suit :

. 16.785 euros au titre des travaux d'aménagement et de la perte d'usage, déduction faite de la franchise
. 1.678,50 euros au titre de la garantie « pertes indirectes » fixée forfaitairement par le contrat à 10% de l'indemnité
. 1.879,73 euros au titre des honoraires d'expert, des frais de dossier et de la TVA ;

23.704 euros au titre des trouble de jouissance, honoraires d'expert et garantie « pertes indirectes »

24.112 euros au titre des dommages supplémentaires à l'aménagement non chiffrés par le cabinet CUNNINGHAM

4.151,50 euros au titre des pertes forfaitaires de 10%

14.400 euros au titre du trouble de jouissance de la salle de bains, non pris en compte par le cabinet CUNNINGHAM

3.002 euros au titre des honoraires du cabinet OUDINEX ;

Que les pièces versées aux débats sont suffisantes pour chiffrer le préjudice subi par la société IMMO AUTEUIL DEVELOPPEMENT sans qu'il y ait lieu d'ordonner une expertise judiciaire ;

Attendu que le cabinet CUNNINGHAM a chiffré les travaux d'aménagement à la somme de 13.085 euros, correspondant à la préparation du chantier, aux travaux du sas et de la chambre, et aux déplacements d'entreprises ;

Que la société IMMO AUTEUIL DEVELOPPEMENT reproche à celui-ci de n'avoir pas pris en compte les dommages situés dans la salle de bains, le marbre du sol, le parquet et le meuble de la chambre; qu'elle sollicite à ce titre une indemnité supplémentaire de 24.112 euros ;

Que s'agissant de la salle de bains, il sera retenu, non le devis de la société ART DES SOLS, datée du 26 mai 2010, produit en demande, mais l'estimation du cabinet OUDINEX, soit la somme 9.590 euros ;

Que concernant le marbre au sol situé dans le sas, il sera alloué la somme de 680 euros correspondant à la différence d'évaluation opérée entre l'expert assuré et l'expert assureur, ce dernier ne justifiant pas avoir pris en compte les travaux de remplacement du marbre, la nécessité de ceux-ci n'étant pas discutée et étant au surplus attestée par le procès-verbal de constat d'huissier du 2 septembre 2008 versé aux débats ;

Que pour le ponçage du parquet de la chambre, dont le caractère nécessaire n'est pas discuté et au surplus confirmé par le constat d'huissier précité, il sera alloué la somme de 680 euros telle qu'évaluée par le cabinet OUDINEX ;

Que sur la rénovation du meuble de rangement tripartite style 1970, la demanderesse verse aux débats un devis daté du 29 mai 2010 chiffrant les travaux à 4.903,60 euros ainsi qu'un procès-verbal de constat d'huissier du 20 mai 2010; qu'il sera cependant relevé, outre le fait que ces documents ont été établis près de trois ans après le dégât des eaux, que dans son rapport du 26 octobre 2008, le cabinet OUDINEX ne mentionne pas l'existence d'un tel meuble; que la demande en ce sens sera donc écartée ;

Qu'au titre des travaux d'aménagement, il sera donc alloué la somme globale de 24.035 euros ;

Attendu ensuite que s'agissant de la perte de jouissance, les dispositions contractuelles liant les parties prévoient que *« la garantie perte de loyers et perte d'usage s'exercera jusqu'à concurrence de trois années de loyers ou de valeur locative depuis la date du sinistre jusqu'à la date de terminaison des travaux »*;

Qu'au regard de l'ampleur des travaux à effectuer, l'existence d'un préjudice de jouissance n'est ni contestable ni d'ailleurs contesté; qu'en outre, il est tout aussi constant, ainsi qu'il ressort des écritures mêmes de la défenderesse, que les travaux de remise en état n'ont toujours pas été réalisés à ce jour; que compte tenu de la surface endommagée retenue – SAS et chambre -, l'expert avait évalué le préjudice de jouissance à la somme de 570 euros par mois ;

qu'afin de tenir compte de la surface endommagée de la salle de bains, ce montant sera porté à 770 euros mensuels ; que le préjudice de jouissance peut donc être calculé globalement comme suit : 770×36 mois = 27.720 euros ;

Attendu que s'agissant de la garantie « *perte indirecte* », celle-ci s'exerce, selon les dispositions du contrat, forfaitairement à concurrence de 10% de l'indemnité en sus de celle dite de valeur à neuf ;

Qu'en application de ces dispositions, il sera alloué à la société IMMO AUTEUIL DEVELOPPEMENT la somme de $10 \times (24.035 + 27.720) / 100 = 5.175,50$ euros ;

Attendu enfin qu'est produite une facture des honoraires du cabinet OUDINEX d'un montant de 3.303 euros; qu'il sera alloué à la société IMMO AUTEUIL DEVELOPPEMENT la somme réclamée de 3.002,90 euros ;

Attendu au total qu'il revient à la société IMMO AUTEUIL DEVELOPPEMENT la somme de 59.933,40 euros au paiement de laquelle la compagnie ALLIANZ sera condamnée; que cette somme portera intérêts au taux légal à compter de l'assignation du 22 juillet 2009, conformément à l'article 1153 du code civil ;

Sur les dommages et intérêts pour résistance abusive

Attendu que suivant l'article 1153 alinéa 4 du Code civil, le créancier auquel son débiteur en retard a causé, par sa mauvaise foi, un préjudice indépendant de ce retard peut obtenir des dommages et intérêts distincts des intérêts moratoires de la créance;

Que la société IMMO AUTEUIL DEVELOPPEMENT rapporte l'existence d'un préjudice distinct du retard de paiement, réparé par l'application du taux d'intérêt légal, résultant de la difficulté à réaliser les travaux de remise en état de nature à mettre fin aux désordres du fait de l'absence de pré-financement par la compagnie ALLIANZ ; qu'il y a donc lieu de condamner celle-ci à lui payer la somme de 1.000 euros à titre de dommages et intérêts ;

Sur la demande de publication

Attendu que les circonstances de l'espèce ne justifient pas de faire droit à la demande de publication du jugement laquelle sera par conséquent rejetée ;

Sur les dispositions de l'article 700 du Code de procédure civile et les dépens

Attendu que l'équité justifie de condamner la compagnie ALLIANZ à payer à la compagnie ALLIANZ la somme de 3.000 euros en application des dispositions de l'article 700 du Code de procédure civile;

Attendu que la compagnie ALLIANZ, succombant à la présente instance, supportera les entiers dépens ;

Sur l'exécution provisoire

Attendu qu'aux termes de l'article 515 du code de procédure civile, l'exécution provisoire peut être ordonnée d'office chaque fois que le juge l'estime nécessaire et compatible avec la nature de l'affaire, à condition qu'elle ne soit pas interdite par la loi ;

Attendu en l'espèce qu'eu égard à l'ancienneté du litige, il y a lieu d'ordonner d'office l'exécution provisoire, compatible avec la nature de l'affaire ;

PAR CES MOTIFS

Le tribunal, statuant par mise à disposition au greffe, par jugement contradictoire, en premier ressort:

CONDAMNE la compagnie ALLIANZ à payer à la société IMMO AUTEUIL DEVELOPPEMENT les sommes suivantes :

59.933,40 euros avec intérêts au taux légal à compter de l'assignation du 22 juillet 2009 ;
1.000 euros à titre de dommages et intérêts pour résistance abusive ;
3.000 euros en application des dispositions de l'article 700 du Code de procédure civile ;

REJETTE toute autre demande ;

CONDAMNE la compagnie ALLIANZ aux dépens ;

ORDONNE l'exécution provisoire.

Fait et jugé à Paris le 08 Décembre 2011

Le Greffier

Le Président



N° RG : 09/13361

EXPÉDITION exécutoire dans l'affaire :

Demanderesse : **S.C.I. IMMO AUTEUIL DEVELOPPEMENT**

Défenderesse : **S.A. AGF IARD**

EN CONSÉQUENCE, LA RÉPUBLIQUE FRANÇAISE mande et ordonne :

A tous les huissiers de justice, sur ce requis, de mettre ladite décision à exécution,

Aux Procureurs Généraux et aux Procureurs de la République près les Tribunaux de Grande Instance d'y tenir la main,

A tous commandants et officiers de la force publique de prêter main-forte lorsqu'ils en seront requis.

En foi de quoi la présente a été signée et délivrée par nous Greffier en Chef soussigné au Greffe du Tribunal de Grande Instance de Paris

p/Le Greffier en Chef



8 ème page et dernière