

Cassation contre le GAN : Immeuble de bureaux vacant - Absence de défaut d'entretien - Reconnaissance d'une perte de loyer supplémentaire

Paris, 3 mars 2016. — La Cour de cassation a partiellement annulé un arrêt de la cour d'appel de Versailles rendu le 18 décembre 2014, dans le litige opposant la **SCI Dami**, propriétaire d'un immeuble de bureaux vacant, à la **société Le Gan Assurances**. L'affaire concernait l'indemnisation des dommages consécutifs à un important dégât des eaux. Par cet arrêt, la **deuxième chambre civile** rappelle la rigueur de l'obligation de motivation des juges du fond et réaffirme le principe d'une indemnisation intégrale des préjudices couverts par la police d'assurance.

Un sinistre et une indemnisation contesté concernant la limitation de la perte de loyer

Assurée auprès du GAN dans le cadre d'un **contrat multirisque immeuble**, la SCI Dami avait subi de graves infiltrations d'eau consécutives à un orage, endommageant plusieurs étages du bâtiment. Bien que les locaux fussent inoccupés au moment du sinistre, l'expertise judiciaire diligentée avait évalué les pertes à plus de **267 000 euros**.

La cour d'appel avait confirmé cette évaluation tout en limitant la garantie « perte de loyers » à seulement deux niveaux du bâtiment, sur la base d'un avenant prévoyant une **indemnisation plafonnée à deux années de loyers**, et en rejetant la demande de prise en charge des honoraires d'expert, pourtant expressément prévue au contrat.

Estimant que la décision manquait de clarté et réduisait indûment l'étendue de la garantie, la SCI Dami a formé un pourvoi en cassation.

Une motivation jugée insuffisante

La Cour de cassation reproche aux juges versaillais d'avoir statué **sans répondre aux arguments de la SCI** et sans démontrer en quoi la limitation à deux étages trouvait sa justification dans la clause contractuelle. En outre, la Haute juridiction rappelle que le **bâtiment vacant ne saurait, à lui seul, exclure l'application de la garantie perte de loyers**, dès lors qu'un avenant spécifique prévoyait une indemnisation correspondant à la durée normale de relocation, soit **jusqu'à deux ans de loyers**.

La Cour relève également une **omission de statuer sur la demande relative aux honoraires d'expertise**, alors que ceux-ci faisaient partie intégrante de la couverture contractuelle. Ce double manquement, fondé sur une motivation lacunaire, constitue une violation manifeste de l'**article 455 du Code de procédure civile**.

Un principe réaffirmé : l'assureur doit indemniser pleinement tout préjudice garanti

En conséquence, la Cour **casse partiellement l'arrêt** et renvoie l'affaire devant la cour d'appel de Versailles autrement composée. Elle condamne par ailleurs le GAN à verser à la SCI Dami **3 000 euros** sur le fondement de l'article 700 du Code de procédure civile.

Cet arrêt réaffirme un principe essentiel : **le doute dans l'interprétation d'un contrat d'assurance profite à l'assuré**. Il rappelle aussi que l'absence d'occupation des lieux ne peut justifier une exclusion de garantie, dès lors que la perte de loyer ou les frais d'expertise relèvent d'une clause expresse du contrat ou de ses avenants.

Ainsi, la Cour de cassation sanctionne une fois encore la tentation de certains assureurs de restreindre la portée de leur garantie, en réaffirmant que **l'assuré doit être intégralement indemnisé de tous les préjudices justifiés et couverts** par la police, qu'ils soient matériels, financiers ou liés à la vacance des lieux.

.