

RÉPUBLIQUE FRANÇAISE  
Au nom du Peuple Français

EXTRAIT  
des minutes du Greffe

**TRIBUNAL**  
**DE GRANDE INSTANCE**  
**DE**  
**PARIS**

**EXPÉDITION EXÉCUTOIRE**

N° RG : 12/01929

Me COHEN-LAMY

vestiaire : #D1893

**TRIBUNAL  
DE GRANDE  
INSTANCE  
DE PARIS**

■  
8ème chambre 1ère  
section

N° RG :  
12/01929

N° MINUTE : **15**

**JUGEMENT**  
rendu le 04 Décembre 2012

Assignation du :  
17 Janvier 2012

**DEMANDEUR**

**Monsieur Gabriel HAZAN**  
7 rue Tourlaque  
75018 PARIS

représenté par Maître Vanessa COHEN-LAMY, avocat au barreau de  
PARIS, avocat plaidant, vestiaire #D1893

**DÉFENDERESSE**

**S.A. AXA FRANCE IARD**  
26 rue Drouot  
75009 PARIS

défaillante

**Expéditions  
exécutoires  
délivrées le:**

**05 DEC 2012**

## COMPOSITION DU TRIBUNAL

Alain PALAU, Vice Président  
Catherine DAVID-BEDDOK, Vice-Président  
Antoinette LE GALL, Juge

assistés de Clémentine PIAT, Greffier

## DÉBATS

A l'audience du 08 Octobre 2012 tenue en audience publique devant Catherine DAVID-BEDDOK, juge rapporteur, qui, sans opposition des avocats, a tenu seule l'audience, et, après avoir entendu les conseils des parties, en a rendu compte au Tribunal, conformément aux dispositions de l'article 786 du Code de Procédure Civile.

## JUGEMENT

Prononcé publiquement par mise à disposition au greffe ainsi qu'il a été annoncé aux avocats lors des débats  
Réputé contradictoire  
en premier ressort

\* \* \*

## EXPOSE DU LITIGE

Monsieur Gabriel HAZAN était locataire d'un appartement en duplex situé au 3<sup>ème</sup> étage sis 7 rue Tourlaque à Paris 18<sup>ème</sup>, dont le gestionnaire est la société ACTIVA selon contrat du bail du 1<sup>er</sup> juillet 2006.

Le syndic de l'immeuble, le cabinet REGIE GUILLON, a souscrit auprès de la compagnie AXA une police multirisque immeuble n°96N3348365P dont la date d'effet est février 2007, la police et l'intercalaire garantissant les parties communes et les parties privatives pour des dommages et la responsabilité.

Le copropriétaire, Monsieur Daniel SOULTAN qui est garanti par la police de l'immeuble a signé une délégation/désistement en faveur de son locataire, Monsieur HAZAN.

Afin de garantir l'événement "dégâts des eaux" et des conséquences, Monsieur HAZAN a souscrit une police multirisques habitation n°96N334365P auprès de la compagnie LA SAUVEGARDE/GMF.

Le 6 mai 2007, Monsieur HAZAN a été victime d'un sinistre qui a inondé l'intégralité du duplex, le rendant inhabitable et nécessitant l'intervention des pompiers.

Par acte du 17 janvier 2012 Monsieur HAZAN a assigné la Compagnie AXA.

Il demande au tribunal, sous le bénéfice de l'exécution provisoire de :

- juger et condamner la Compagnie AXA à lui garantir :

. les dommages à l'aménagement et au mobilier contractuellement dus selon la police n°96N334365P, conformément à l'avis et à l'évaluation du tiers expert, par versement entre ses mains de la somme de 61 903,15 euros .

. la perte d'usage contractuellement due selon la même police, en lui payant la somme de 28 000 euros,

. les honoraires d'expert contractuellement due selon la même police, en lui payant la somme de                   €, (sic)

- juger et condamner la Compagnie AXA au paiement d'une somme de :

. 2 867,58 euros au titre des frais et honoraires annexes,

. 144 000 euros au titre de la plus-value correspondant à l'augmentation des loyers,

. 1 500 euros pour résistance abusive,

. 3 000 euros au titre de l'article 700 du code de procédure civile, outre les dépens.

Dans le corps de l'assignation, Monsieur HAZAN a demandé la publication du jugement sur le site officiel de la Compagnie et dans Cent millions de consommateurs aux frais du défendeur, pour une durée de six mois.

Il expose que la cause du sinistre est la rupture d'une ancienne canalisation d'arrivée d'eau en cuivre encastree dans le mur du lavabo de la salle de bains située à l'étage supérieur du duplex.

Il indique qu'un constat de dégâts des eaux a été rempli et joint à la déclaration de sinistre auprès de la SAUVEGARDE et au syndic.

Il affirme que la Compagnie AXA a accepté de garantir la responsabilité de Monsieur SOULTAN, propriétaire de l'appartement et de l'installation en cause, pour indemniser Monsieur HAZAN, locataire.

Il précise qu'après la coupure d'eau par les pompiers, la cause du sinistre a été définitivement réparée par le remplacement de la tuyauterie aux frais avancés de Monsieur HAZAN selon facture du 30 mai 2007 de la société MIC.E.

Il expose qu'il a fait constater l'ampleur du sinistre par huissier de justice le 27 juin 2007 et que, le 22 septembre 2007, Monsieur Jean-Claude SOLER, architecte d'intérieur et maître d'ouvrage a réalisé à sa demande un diagnostic des causes et incidences sur les biens. Ce dernier a conclu qu'il y avait lieu de remplacer l'intégralité des aménagements qui avaient été entièrement endommagés et déterminé les travaux de remise en état nécessaires.

Il ajoute que Maître PINCEMIN, huissier de justice, a dressé un second procès-verbal le 15 février 2008, indiquant que les travaux étaient en cours et que l'appartement était inhabitable en l'état et que l'entreprise F. ROCH a établi deux devis en date du 2 avril 2008 évaluant les travaux à la somme totale de 95 910,81 euros.

Il ajoute que les analyses effectuées par le laboratoire spécialisé en contrôles microbiologiques d'environnement Bio-Clin ont décelé sur les parquets et les plâtres endommagés la présence de moisissures et de germes de contamination fécale.

Il indique que les experts mandatés par les sociétés d'assurances ont organisé plusieurs réunions et ont, au cours de la réunion du 20 septembre 2007, arrêté contradictoirement un chiffrage des dommages de son appartement soit :

- Dommages au bâtiment	20 368,00 €.
- Dommages aux aménagements	45 711,15 €.

Il indique que les tentatives de règlement amiable ont échoué et que, par ordonnance du 21 mai 2008, le juge des référés de ce tribunal a condamné la société LA SAUVEGARDE à lui régler la somme de 13.685 euros à titre provisionnel et, considérant que les conditions générales de police ne lui conféraient pas les pouvoirs de désigner un tiers expert, a débouté Monsieur HAZAN de sa demande sur ce point.

Il déclare qu'il a résilié son bail le 26 mars 2008 mais que le cabinet ACTIVA a refusé la résiliation du bail et lui a demandé à de produire l'intégralité des documents lui permettant de déterminer l'inhabitabilité de l'appartement, tandis que le propriétaire, Monsieur SOULTAN a opposé le même refus et demandé le versement de l'intégralité des loyers, en faisant référence à la délégation/désistement délivrée en faveur de Monsieur HAZAN pour l'encaissement des indemnités de Monsieur HAZAN en échange de la réalisation des travaux de remise en état.

Il précise que, conformément à la délégation/désistement produit par le propriétaire, il effectué l'ensemble des travaux de remise en état rendus indispensables par le sinistre, qu'il n'a pas renouvelé le bail à l'échéance le 30 juin 2009 et a dressé un état des lieux accompagné d'un rapport photographique.

Il rappelle que la cause du sinistre est la rupture d'une ancienne canalisation d'arrivée d'eau en cuivre encastrée dans le mur du lavabo de la salle de bains située à l'étage supérieur du duplex et en déduit que la responsabilité du propriétaire Monsieur SOULTAN est également engagée.

Il précise que cette responsabilité est garantie par la police de l'immeuble à la hauteur de  
20 000 fois l'indice, soit  $20\,000 \times 875,7 = 17\,514\,000$  euros

Il indique que la Compagnie AXA accepte de garantir Monsieur SOULTAN et d'indemniser les victimes pour l'événement.

Il prétend que le mode d'indemnisation contractuellement prévu pour son préjudice est intégral.

Monsieur HAZAN affirme que la police de l'immeuble, AXA, prévoit dans l'intercalaire, sa qualité pour agir.

Il rappelle que les aménagements ont été évalués à la somme de 45 711,15 euros TTC hors une fresque décorative évaluée selon devis à la somme de 3 500 euros.

Il affirme que le mobilier a été "ravagé" et que le cabinet N.H. EXPERTISES à évalué ce dommage à la somme de 26 377 €. Il reproche aux experts mandatés par les compagnies d'assurance d'avoir évalué ce préjudice à la somme de 13 685 €, de manière trop succincte et rappelle que le juge des référés lui a accordé cette dernière somme à titre provisionnel.

Il souligne que le sinistre a rendu l'appartement inhabitable tant sur le plan matériel que sanitaire et indique que la perte d'usage est due entre la date du sinistre et la date de remise en état, précisant que le cabinet N.H. EXPERTISES a chiffré ce préjudice à la somme de 24 000 €, correspondant à 12 mois de privation.

Il soutient qu'en réalité il a été dans l'impossibilité d'occuper son logement s'étendant du jour du sinistre, soit le 6 mai 2007 au 1<sup>er</sup> juillet 2008, date à laquelle l'appartement a été parfaitement remis en état et demande donc la somme de 2 000 € X 14 mois = 28 000 €;

Il écrit avoir été contraint de mandater le cabinet N.H. EXPERTISES et d'engager des dépenses pour évaluer et justifier les préjudices subis.

Il indique que les honoraires d'expert d'assuré s'élèvent à un montant non précisé. Il précise que les honoraires d'huissier s'élèvent à la somme de 1 540,02 €, selon factures, que les honoraires d'architecte correspondent à la somme de 1 196 euros et qu'il a dû payer la somme de 131,56 €, pour obtenir les analyses du laboratoire BIO CLIN.

Il soutient que la Compagnie AXA et le cabinet LABOUZE mandaté par cette dernière ont tenté de bloquer l'expertise et la procédure d'indemnisation au moyen de divers arguments qu'il estime infondés.

Monsieur HAZAN explique qu'avant son emménagement en 2006, il a rénové à ses frais l'intégralité de l'appartement pour pouvoir profiter du bail de longues années et bénéficier d'un loyer inférieur au marché actuel. Il ajoute qu'après la remise en état des lieux, il a été forcé, faute de moyens et en l'absence d'indemnisation, de résilier son bail et de perdre l'intégralité de son investissement sans avoir pu y habiter à un seul instant.

Il évalue l'augmentation du prix des nouveaux baux à Paris depuis 2006 et les estimations des prix du quartier et en déduit que selon l'évolution du marché, la plus-value s'élève entre 2006 et 2011 à 1 200 euros mensuels.

Ayant souhaité conserver son bail pour au moins 10 ans, il demande la somme de 144 000 €.

Il expose qu'il a rempli toutes ses obligations quant aux diverses démarches, que la compagnie a encaissé les primes depuis de nombreuses années afin de garantir expressément les dégâts des eaux et leurs conséquences pécuniaires, sans jamais vouloir lui verser la moindre provision, ce qui serait contraire à l'article L 113-5 du Code des assurances.

Il prétend que le défaut pour la compagnie de l'assuré reviendrait à vider la police de son sens et à créer un enrichissement sans cause.

Il considère dès lors que ce refus d'indemnisation est abusif.

Il sollicite la condamnation de la compagnie à publier le jugement à venir sur son site internet officiel et dans Cent millions de consommateurs pour une période de 6 mois; à ses frais.

La Compagnie AXA, assignée à personne, n'a pas constitué avocat.

L'ordonnance de clôture est intervenue le 30 avril 2012.

## MOTIVATION

Il résulte des éléments versés aux débats que le sinistre dont a été victime Monsieur HAZAN le 6 mai 2007 est dû à la rupture d'une ancienne canalisation d'arrivée d'eau en cuivre encastrée dans le mur du lavabo de la salle de bains située à l'étage supérieur du duplex. La tuyauterie à l'origine du sinistre appartient à Monsieur SOULTAN, propriétaire.

Un constat d'huissier en date du 27 juin 2007 fait état des désordres subis par lui soit :

- au premier étage mezzanine :
  - parquet de sol de partie de la chambre déposé
  - matelas de couchage dégradé, hors d'usage
  - divers éléments de rangement dont les piètements sont dégradés par l'humidité,
  - vêtements et divers effets inondés,
- salle de bains :
  - parquet de sol endommagé, partiellement déposé
  - plinthes hors d'usage,
- salle de séjour/niveau inférieur :
  - des meubles ont subi les effets de l'inondation, tels que bois de lit, quatre chaises, deux fauteuils, un meuble living, une commode, un lecteur dvd sony...
  - Parquet de sol présentant des dégradations
  - peinture murale totalement délabrée, fissurations transversales
  - soubassements et plinthes dégradés
  - prises électriques descellées par l'effet de l'humidité
- chambre sur rue :
  - revêtements de sol et muraux détériorés
  - menuiseries dégradées

Un constat du 15 février 2008 fait état de l'inhabitabilité du logement et un architecte d'intérieur, Monsieur SOLERI, a confirmé la description de l'huissier et fait état d'une fresque décorative en triptyque directement réalisée sur le mur de droite du séjour.

Un courrier du cabinet LABOUZE a confirmé le 14 février 2008 avoir été désigné par la Compagnie AXA France, chargée de garantir le syndicat des copropriétaires du 21 rue Caulaincourt pour les parties communes de l'immeuble ainsi que chacun des copropriétaires pour les dommages subis par les parties privatives immobilières, suite au sinistre survenu dans le logement occupé par Monsieur HAZAN et a précisé que le contrat souscrit auprès d'elle par Monsieur SOULTAN, propriétaire de l'appartement, garantit les dommages causés, notamment par un dégâts des eaux, aux parties privatives immobilières dont il est propriétaire ainsi que sa responsabilité éventuelle en qualité de bailleur, dans les dommages causés aux biens du locataire.

Monsieur SOULTAN, a autorisé son locataire, Monsieur HAZAN à percevoir les indemnités y afférentes auprès de la société d'assurance et d'immeuble pour les dommages immobiliers et privatifs y compris pour les aménagements réalisés.

Il résulte également des courriers échangés, qu'il a été procédé à un chiffrage contradictoire le 20 septembre 2007 des dommages de l'appartement :

- Dommages au bâtiment : 20 368,00 euros
- Dommages aux aménagements : 45 711,15 euros

Il ressort de l'état de sortie en date du 6 juillet 2009, pièce 40, que l'appartement est en parfait état après travaux de rénovation complets effectués par le locataire, Monsieur HAZAN, suite au sinistre dégât des eaux intervenu le 5 avril 2007.

Monsieur HAZAN fait état d'un courrier de NH EXPERTISES, duquel il résulte que la fresque n'a pas été comptabilisée.

Les divers constats faisant état de la dégradation des murs et donc de la fresque, la demande en réparation de la fresque décorative évaluée à 3 500 euros sera prise en considération.

Il y a lieu ainsi de réévaluer la réparation des dommages au titre des aménagements, à la somme de 49 211,15 euros.

Concernant les dommages mobiliers, il y a lieu de se référer à l'évaluation contradictoire des experts, soit 13 685 euros.

Le préjudice matériel doit dès lors être estimé à :

45 711,15 €. + 3 500 €. + 13 685 euros = 62 896,15 €.

Compte tenu de la somme déjà versée de 13 685 euros, par la SAUVEGARDE à titre provisionnel, la Compagnie AXA devra verser à Monsieur HAZAN, la somme de 49 211,15 euros

L'appartement s'est révélé inhabitable tant sur le plan matériel que sanitaire.

Le cabinet NH EXPERTISES a évalué la perte de jouissance sur une période de 12 mois sur la base d'une valeur locative mensuelle de 2 000 €.

Monsieur HAZAN ne démontre pas qu'il n'a pas pu jouir de son bien après le 6 juillet 2008.

Son préjudice de jouissance sera donc évalué sur 12 mois et non sur 14 mois, soit à la somme de 2 000€ x 12 mois = 24 000 €.

Les honoraires d'expert d'assuré ne sont pas chiffrés, la facture n'est pas produite.

Il y a lieu de prendre en considération les frais d'huissier d'un montant de 1 540,02€, les frais de l'architecte mandaté pour établir un rapport des mesures à prendre pour la somme de 1 196 €.TTC, ainsi que les frais d'analyse microbiologique BIO CLIN s'élevant à 131,56 €TTC.

Il ne démontre pas ne pas avoir pu se reloger au même prix que celui du bail qu'il a résilié, avoir été contraint de résilier celui-ci. Par ailleurs, la période de 10 ans présente un caractère éventuel.

Ce chef de préjudice sera écarté.

En revanche, le requérant rapporte la preuve tant par les courriers de NH EXPERTISES que de Monsieur SOULTAN, que la société AXA s'est montrée peu réactive depuis 2007 et l'a mis nécessairement en difficulté.

Il convient dès lors de faire droit à sa demande d'indemnité à hauteur de la somme de 1 500 euros sollicitée.

En revanche, il n'y a pas lieu de publier le jugement à venir sur le site internet officiel de la Compagnie AXA FRANCE ou dans une revue de consommateurs.

Compte tenu des circonstances de l'espèce, il convient de prononcer l'exécution provisoire dans la proportion de la moitié.

La société AXA FRANCE devra verser à Monsieur HAZAN la somme de 2 500 euros, sur le fondement de l'article 700 du code de procédure civile.

#### PAR CES MOTIFS

Le Tribunal, statuant par jugement réputé contradictoire, en premier ressort et publiquement par mise à disposition au greffe :

Condamne la société AXA FRANCE IARD à verser à Monsieur HAZAN les sommes de

- 49 211,15 euros au titre des dommages à l'aménagement et au mobilier,
- 24 000 euros au titre de la perte de jouissance,
- 2 867,58 euros, au titre des frais et honoraires annexes,
- 1 500 euros pour résistance abusive,

Ordonne l'exécution provisoire de ces chefs, à concurrence de la moitié.

Condamne la société AXA FRANCE IARD à lui payer la somme de 2 500 euros au titre de l'article 700 du code de procédure civile.

Condamne la société AXA FRANCE IARD aux dépens.

Fait et jugé à Paris le 04 Décembre 2012

Le Greffier

Le Président

*COPAT*

**EXPÉDITION** exécutoire dans l'affaire :

1er Demandeur : **M. Gabriel HAZAN** et autres

contre 1er Défendeur : **S.A. AXA FRANCE IARD** et autres

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

