

## Texte intégral

SD/IC

[S.A.R.L. JPS INVESTISSEMENT](#)

C/

### X DOMMAGES

Expédition et copie exécutoire délivrées aux avocats le

**COUR D'APPEL DE DIJON**

**1<sup>re</sup> chambre civile**

**ARRÊT DU 31 AOÛT 2021**

**N° RG 18/01263 – N° Portalis DBVF-V-B7C-FC57**

### MINUTE N°

Décision déferée à la Cour : jugement du 07 mai 2018,

rendu par le tribunal de grande instance de Dijon – RG : 17/03344

### APPELANTE :

[SARL JPS INVESTISSEMENT](#) dont le siège social est sis :

[...]

[...]

assistée de M<sup>e</sup> Franck CASCIOLO, avocat au barreau de METZ, plaidant, et représentée par M<sup>e</sup> Louis LEGENTIL, avocat au barreau de DIJON, vestiaire : 68, postulant

### INTIMÉE :

**X DOMMAGES** immatriculée au RCS de PARIS sous le n° 775 670 466, agissant poursuites et diligences de son représentant légal domicilié ès-qualités au siège social sis :

[...]

[...]

représentée par M<sup>e</sup> [Elise LANGLOIS](#), membre de la SELARL CABINET D'AVOCATS PORTALIS ASSOCIES – CAPA, avocat au barreau de DIJON, vestiaire : 19

### COMPOSITION DE LA COUR :

L'affaire a été débattue le 11 mai 2021 en audience publique devant la cour composée de :

Michel PETIT, Président de chambre, Président,

Michel WACHTER, Conseiller,

Sophie DUMURGIER, Conseiller, qui a fait le rapport sur désignation du Président,

qui en ont délibéré.

**GREFFIER LORS DES DÉBATS** : Aurore VUILLEMOT, Greffier

**DÉBATS** : l'affaire a été mise en délibéré au 31 Août 2021,

**ARRÊT** : rendu contradictoirement,

**PRONONCÉ** : publiquement par mise à disposition de l'arrêt au greffe de la cour, les parties en ayant été préalablement avisées dans les conditions prévues au deuxième alinéa de l'article [450](#) du code de procédure civile,

**SIGNÉ** : par Michel PETIT, Président de chambre, et par Sylvie RANGEARD, greffier auquel la minute de la décision a été remise par le magistrat signataire.

### FAITS PROCÉDURE ET PRÉTENTIONS DES PARTIES

Par acte notarié reçu le 6 novembre 2015 par M<sup>e</sup> Gérard, notaire à Hettange Grande, la SARL [JPS Investissement](#) a acquis un immeuble soumis au statut de la copropriété comportant notamment huit appartements à usage d'habitation et autant de garages, dépendant d'un ensemble de trois immeubles situés [...] à Montbard.

Le syndicat des copropriétaires de l'ensemble immobilier a souscrit un contrat d'assurance habitation immeuble collectif n°05873935M 07 auprès de la société X Dommages.

La SARL JPS Investissement été victime de vandalisme et de vol commis entre le 19 et le 20 novembre 2015 et a déposé plainte à la gendarmerie de Montbard.

Elle a déclaré le sinistre à la compagnie X Dommages qui a mandaté un cabinet d'expert pour procéder à la reconnaissance et à l'estimation des dommages.

Durant ces opérations d'expertise, la SARL JPS Investissement était assistée par un expert d'assuré et d'un cabinet de maîtrise d'oeuvre.

Le montant des dommages subis a été arrêté à la somme HT de 630 307 euros, soit 756 368,40 euros TTC après application d'un taux de TVA de 20 %, lors de la réunion de clôture du 28 novembre 2016.

Exposant n'ayant reçu aucune indemnisation de la compagnie d'assurance, vainement mise en demeure d'exécuter ses obligations, la SARL JPS Investissement l'a assignée devant le tribunal de grande instance de Dijon, par acte du 20 octobre 2017, selon la procédure à jour fixe, afin d'obtenir sa condamnation à lui payer, au visa des articles [1134](#) et [1147](#) du code civil et [L 113-5](#) du code des assurances et sous le bénéfice de l'exécution provisoire :

- la somme de 756 368,40 euros au titre de son préjudice matériel initial,
- la somme de 420 066,97 euros au titre du préjudice matériel lié à l'aggravation des dommages,
- la somme de 61 050 euros au titre des pertes indirectes,
- la somme de 31 515,35 euros au titre des frais et honoraires d'expertise,
- la somme de 30 000 euros en application des dispositions de l'article [700](#) du code de procédure civile,

outre les dépens de l'instance.

Au terme de ses dernières écritures saisissant le tribunal, la compagnie X Dommages a demandé à la juridiction de :

— lui donner acte de ce qu'elle accepte de garantir le sinistre déclaré le 20 novembre 2015 et ce dans les limites et selon les termes fixés dans le contrat d'assurance conclu avec la SARL JPS Investissement, dont notamment la franchise et le plafond de garantie,

— juger que l'indemnisation de la compagnie X sera limitée aux montants suivants :

' 246 264 euros au titre de l'indemnité immédiate,

' 8 837,76 euros au titre des frais et honoraires d'expertise,

— dire que l'indemnité différée sera limitée à la somme de 283 808 euros et, qu'en tout état de cause et conformément au contrat d'assurance, elle ne sera due à la SARL JPS Investissement que sous réserve de la production à la compagnie des factures justifiant l'exécution des travaux de réparation de l'immeuble sinistré,

— débouter la SARL JPS Investissement de sa demande de règlement de la somme de 61 050 euros au titre de ses prétendues pertes indirectes,

— débouter la SARL JPS Investissement de sa demande de règlement de la somme de 420 066,97 euros au titre du sinistre prétendument intervenu en 2017,

— débouter la SARL JPS Investissement de toutes ses autres demandes plus amples et contraires,

— condamner la SARL [JPS investissement](#) à lui payer la somme de 2 000 euros en application des dispositions de l'article [700](#) du code de procédure civile.

Par jugement rendu le 7 mai 2018, le tribunal de grande instance de Dijon a :

— débouté la SARL JPS investissement de sa demande en paiement de la somme de 420 066,97 euros au titre du sinistre survenu en 2017,

— dit que la compagnie X Dommages doit sa garantie pour le sinistre survenu en novembre 2015,

— condamné la compagnie X Dommages à payer à la SARL JPS Investissement, au titre de l'indemnité immédiate, la somme de 275 509,90 euros incluant les frais d'honoraires d'expert d'assuré, outre intérêts au taux légal à compter de l'assignation,

— dit que l'indemnité différée sera limitée à la somme de 306 512,64 euros et qu'elle sera payée par X sous réserve de la production par la SARL JPS Investissement des factures justifiant de l'exécution des travaux de réparation de l'immeuble sinistré,

— condamné la compagnie X Dommages à payer à la SARL JPS Investissement la somme de 43 704 euros au titre des pertes indirectes, outre intérêts au taux légal à compter de l'assignation,

— ordonné l'exécution provisoire du présent jugement,

— débouté les parties de toutes leurs demandes plus amples ou contraires ainsi que de leurs demandes articulées sur le fondement des dispositions de l'article [700](#) du code de procédure civile,

— condamné la société X Dommages aux entiers dépens de l'instance.

La SARL JPS Investissement a régulièrement relevé appel de ce jugement, par déclaration reçue au greffe le 11 septembre 2018.

Au terme de ses conclusions récapitulatives notifiées le 20 mai 2019, l'appelante demande à la Cour de :

Vu les articles [1134](#) et [1147](#) du code civil,

Vu l'article [L 113-5](#) du code des assurances,

— infirmer le jugement rendu le 7 mai 2018 sur le quantum de l'indemnisation,

— condamner pour les causes sus énoncées la société X Dommages à lui payer les sommes suivantes :

' 756 368,40 euros au titre de son préjudice matériel initial,

' 420 066,97 euros au titre du préjudice matériel lié à l'aggravation des dommages ou, à minima, la somme de 272 451,46 euros,

' 61 050 euros au titre des pertes indirectes,

' 31 515,35 euros au titre des frais et honoraires d'expertises,

— condamner par ailleurs la société X Dommages à lui payer la somme de 30 000 euros au titre de l'article [700](#) du code de procédure civile,

— dire et juger que ces sommes porteront intérêts au taux légal à compter de la demande,

— débouter la société X Dommages de son appel incident,

— condamner l'intimée en tous les frais et dépens.

Au terme de conclusions notifiées le 1<sup>er</sup> mars 2019, la SAM X Dommages demande à la cour de :

Vu les articles [1103](#), [1217](#) du code civil,

— confirmer le jugement du Tribunal de grande instance de Dijon du 07 mai 2018 en ce que :

' il n'a retenu aucune faute à son encontre dans l'exécution du contrat d'assurance souscrit avec la SARL JPS Investissement,

' il a débouté la SARL JPS Investissement de sa demande en paiement d'une indemnité de 420 066,97 euros au titre des dommages prétendument subis en 2017,

' il a jugé que les exclusions, limitations et franchises du contrat d'assurance étaient opposables à la SARL JPS Investissement et que l'indemnité différée serait due sous réserve de la production par la SARL JPS Investissement des factures de l'exécution des travaux de réparation de l'immeuble

sinistré,

' il a jugé que les offres proposées par X étaient satisfaisantes,

' il a débouté la SARL JPS Investissement de sa demande fondée sur l'article [700](#) du code de procédure civile,

— infirmer le jugement du Tribunal de grande instance de Dijon du 7 mai 2018 en ce que :

' il l'a condamnée à payer à la SARL JPS Investissement, au titre de l'indemnité immédiate, la somme de 275 509,90 euros incluant les frais d'honoraires d'expert d'assuré, outre intérêts au taux légal à compter de l'assignation,

' il a chiffré l'indemnité différée à la somme de 306 512,64 euros,

' il a jugé que la SARL JPS Investissement n'était pas assujettie à la TVA,

' il l'a condamnée à payer à la SARL JPS Investissement la somme de 43 704 euros au titre des pertes indirectes, outre intérêts au taux légal à compter de l'assignation,

En conséquence, statuant à nouveau :

— juger que l'indemnisation de la compagnie X sera limitée aux montants suivants : ' 246 264 euros au titre de l'indemnité immédiate,

' 8 837,76 euros au titre des frais et honoraires d'expertise,

— juger que l'indemnité différée sera limitée à la somme de 283 808 euros et qu'en tout état de cause, et conformément au contrat d'assurance, elle ne sera due à la SARL JPS Investissement que sous réserve de la production à la compagnie X des factures justifiant l'exécution des travaux de réparation de l'immeuble sinistré,

— débouter la SARL JPS Investissement de toutes ses autres demandes plus amples et contraires,

— condamner la SARL JPS Investissement à lui payer la somme de 2 000 euros en application de l'article [700](#) du code de procédure civile.

L'affaire a été fixée à l'audience du 5 mai 2020, avec avis aux avocats du recours à la procédure sans audience conformément à l'article 8 de l'ordonnance 2020-304 du 25 mars 2020.

En l'absence de dépôt du dossier du conseil de l'appelante, l'affaire a été renvoyée à l'audience du 11 mai 2021.

La clôture de la procédure a été prononcée le 7 janvier 2021.

En application de l'article [455](#) du code de procédure civile, il est référé, pour l'exposé des moyens des parties, à leurs conclusions susvisées.

## ***SUR QUOI***

L'appelante rappelle, qu'au terme des opérations d'expertise, les experts se sont accordés sur une évaluation des dommages à 630 307 euros HT, soit 756 368,40 euros TTC, et que la lettre d'acceptation a été soumise à la signature de son gérant qui l'a retournée signée le 23 mars 2017 à la compagnie d'assurance, laquelle ne lui a adressé aucun règlement, ce qui ne lui a pas permis

d'entreprendre les travaux de reprise.

La compagnie d'assurance objecte à juste titre que le chiffrage établi par le cabinet Texa ne constitue qu'une lettre d'acceptation sur le montant des dommages et non une lettre d'accord sur le montant de l'indemnité d'assurance due en exécution du contrat, et le tribunal a pu justement considérer que les parties étaient toutes deux responsables de la durée des opérations d'évaluation de l'indemnité due en vertu du contrat.

Le premier juge a relevé que la police d'assurance souscrite par la SARL JPS Investissement avait été résiliée par l'assureur par courrier du 5 octobre 2016, à effet du 1<sup>er</sup> janvier 2017, et il en a exactement déduit que les sinistres survenus postérieurement à cette date ne pouvaient pas faire l'objet d'une indemnisation par la compagnie X Dommages.

## ***Sur l'aggravation des dommages***

La société JPS Investissement fait grief au premier juge d'avoir rejeté sa demande d'indemnisation du préjudice matériel résultant de l'aggravation des dommages alors que la matérialité de cette aggravation est établie par le procès-verbal de M<sup>e</sup> Y et le rapport du cabinet Blain en date du 30 juin 2017.

Elle prétend que les dommages initiaux n'ont cessé de s'aggraver en raison de l'inertie de la compagnie d'assurance dans la gestion du sinistre, cette dernière n'ayant pas respecté le délai pour clôturer les opérations d'expertise et ayant refusé de débloquent une provision.

Elle ajoute que le dépôt de plainte du 30 juin 2017 est consécutif à de nouveaux faits de vandalisme à l'intérieur de l'immeuble, survenus en fin d'année 2016 mais découverts six mois plus tard.

Elle affirme que, contrairement à ce qu'a jugé le tribunal, la résiliation du contrat à effet du 1<sup>er</sup> janvier 2017 est sans incidence sur l'obligation de l'intimée de garantir le sinistre dont le fait générateur est antérieur.

Elle considère qu'il faut, au minimum, distinguer, d'une part, les dommages occasionnés suite aux nouveaux actes de vandalisme et, d'autre part, les dégradations résultant des périodes hivernales qui ont suivi le sinistre, dont la prise en charge incombe à la compagnie X Dommages.

Elle se prévaut d'une pièce nouvelle, un rapport établi le 22 novembre 2018 par le cabinet Blain, qui évalue les dégradations résultant des périodes hivernales à la somme de 272 451,46 euros.

L'intimée objecte que les nouveaux dommages ont été évoqués pour la première fois par le conseil de la SARL JPS Investissement le 13 juillet 2017 et que les circonstances précises de la survenance de ces prétendues nouvelles dégradations sont inconnues, de sorte qu'il est impossible de connaître leur nature et leur ampleur, alors qu'elles n'ont pas été constatées contradictoirement.

Elle relève que l'appelante invoque une aggravation des dommages alors que, dans son courrier du 13 juillet 2017, elle l'a informée de nouveaux événements de vandalisme et de vols intervenus en 2017, caractérisant un nouveau sinistre qu'elle ne saurait garantir puisque le contrat d'assurance était résilié depuis le 1<sup>er</sup> janvier 2017.

Elle considère que la demande présentée au titre des dégradations résultant des périodes hivernales, conséquences du sinistre initial, est irrecevable car il s'agit d'une demande nouvelle au sens de l'article [564](#) du code de procédure civile, mais la cour n'est pas saisie de cette fin de non recevoir qui n'a pas été reprise dans le dispositif des écritures de l'intimée.

Elle relève que le constat de ces dégradations n'est pas contradictoire et qu'il était impossible, en

novembre 2018, d'identifier, au regard de l'état du bâtiment, les dégradations consécutives au sinistre garanti et celles résultant des faits de vandalisme survenus en 2017.

Par courrier recommandé du 13 juillet 2017, le conseil de la SARL JPS Investissement a informé la compagnie X Dommages que de ' nouveaux événements de vandalisme et de vol sont survenus en 2017 ' et que 'le montant des travaux complémentaires s'élève à la somme de 420 066,97 euros TTC'.

Ces faits ont été constatés le 30 juin 2017 par M<sup>e</sup> Y, huissier de justice à Montbard, ses constatations portant sur des radiateurs arrachés, une plomberie hors d'usage, un sky dôme arraché, des installations sanitaires déchiquetées et des plafonds, tuyauterie, canalisations et colonne générale vandalisés. A aucun moment, M<sup>e</sup> Y n'a constaté une aggravation des dommages résultant des faits initiaux de vandalisme, son constat portant sur de nouvelles exactions.

Le cabinet Blain a évalué à 420 066,97 euros TTC le montant des travaux de reprise des dégradations résultant des actes de vandalisme complémentaires.

C'est donc à bon droit que le tribunal a retenu que l'aggravation des dommages dont l'assurée demandait réparation résultait en réalité de nouveaux faits de vandalisme, distincts de ceux ayant fait l'objet de la déclaration de sinistre à la compagnie d'assurance, survenus en novembre 2015, lesquels ne pouvaient pas être qualifiés d'aggravation du sinistre initial.

Le nouveau rapport établi le 22 novembre 2018 par le cabinet Blain, produit en cause d'appel, au terme duquel ont été constatés le gonflement de l'ensemble des boiseries, l'absence de mise hors gel des réseaux situés en vide sanitaire et des réseaux existants dans les logements, des traces d'humidité, de moisissures, de boursoffage et de décollement du support sur les plafonds en enduits plâtres, dont la remise en état a été chiffrée à 272 451,46 euros TTC, n'est pas de nature à démontrer l'existence d'une aggravation du sinistre initial dès lors que les désordres constatés peuvent tout aussi bien résulter des nouveaux faits de vandalisme commis en 2017, le rapport du 30 juin 2017 faisant déjà état de la présence d'humidité, de moisissures, de boursoffage et de décollement du support en plafonds, ainsi que de tuyauterie, canalisations et colonne générale vandalisés, et l'arrachage complet du sky dôme pouvant expliquer le gonflement des boiseries du fait d'infiltrations.

L'aggravation des dommages résultant du sinistre des 19 et 20 novembre 2015 dont la SARL JPS Investissement demande réparation n'étant pas démontrée, le jugement mérite confirmation en ce qu'il a rejeté cette demande indemnitaire.

#### ***Sur l'évaluation de l'indemnité immédiate et de l'indemnité différée***

Le tribunal a exactement relevé que le contrat d'assurance prévoit que l'indemnisation des conséquences du sinistre doit se décomposer en une indemnité immédiate et une indemnité différée laquelle ne peut être versée que sur justificatif.

L'appelante reproche au premier juge d'avoir limité l'indemnité immédiate lui revenant en application du contrat à la somme de 275 509,90 euros en faisant application de la règle de réduction proportionnelle résultant de l'article [L 113-9](#) du code des assurances, alors que la compagnie d'assurance avait connaissance de la consistance et de la superficie des bâtiments assurés et qu'elle avait en outre pris en charge d'autres sinistres antérieurement, sans faire application de cette règle et sans jamais attirer son attention sur la prétendue inexactitude des surfaces déclarées.

Elle considère que la compagnie X Dommages n'est pas recevable à faire une application différente du contrat aujourd'hui et prétend que la superficie de 4 146 m<sup>2</sup> qu'elle invoque ne correspond pas à la réalité.

Elle en déduit que l'indemnité totale à laquelle elle est en droit de percevoir s'élève à 756 368,40 euros.

L'intimée, appelante incidente, prétend que l'indemnité immédiate revenant à l'assurée s'élève à 246 264 euros après application de la TVA à 10 %, de la réduction proportionnelle de 13 % et déduction faite de la franchise vandalisme de 10 %.

Elle prétend que la surface déclarée est de 3 272 m<sup>2</sup> et 570 m<sup>2</sup> de dépendances, alors que les surfaces réelles sont de 4 146 m<sup>2</sup> et 570 m<sup>2</sup> de dépendances, et que la déclaration des surfaces lors de la conclusion du contrat relève de la responsabilité de l'assuré.

Elle ajoute que la gestion de sinistres antérieurs, dont les conditions d'indemnisation et les surfaces retenues sont inconnues, ne peuvent lui être valablement opposées et que les éléments de preuve produits par l'appelante ne permettent pas de démontrer que la surface réelle de l'immeuble est de 3272 m<sup>2</sup>.

Relevant que la règle de proportionnalité est mentionnée dans le contrat, elle soutient qu'elle est opposable à l'assurée et qu'elle est parfaitement applicable en l'espèce, comme l'a retenu à bon droit le tribunal.

Elle ajoute, qu'en application de l'article 157 des conditions générales du contrat, la SARL JPS Investissement ne peut prétendre, à titre d'indemnité immédiate, qu'à 60 % de l'indemnité, sans dépasser la valeur vénale des bâtiments sinistrés, telle que définie par l'article 135 des conditions générales, soit 240 000 euros en l'espèce.

La SARL JPS Investissement qui ne contestait pas en première instance la différence existant entre la superficie déclarée lors de la souscription de la police d'assurance et la superficie réelle telle que résultant des opérations d'expertise, ne produit aucun élément de preuve qui viendrait contredire ce mesurage.

Elle se prévaut d'un courrier du syndic de copropriété, daté du 27 juin 2018, qui indique que les dossiers de sinistre antérieurs ne mentionnent pas l'application de la règle proportionnelle, sans plus de précision et sans qu'il soit permis de vérifier la superficie concernée par ces sinistres.

C'est donc à bon droit que le tribunal a jugé que la compagnie d'assurance était fondée à opposer à son assurée la règle de réduction proportionnelle résultant de l'article [L 113-9](#) du code des assurances en cas d'omission ou de déclaration inexacte de l'assuré dont la mauvaise foi n'est pas établie, tout comme elle était fondée à déduire la franchise prévue contractuellement en cas de vandalisme.

En revanche, l'appelante justifie par ailleurs ne pas être assujettie à la TVA et démontre ne pas pouvoir bénéficier du taux réduit de 10 %.

Elle est ainsi en droit de percevoir la valeur vénale de 240 000 euros à laquelle s'ajoutent les mesures conservatoires évaluées à 3 776 euros, les honoraires de l'expert limités à 5 % du montant de l'indemnité lorsque celui-ci est inférieur à 160 000 euros et 1 % sur le surplus, soit 8 837,76 euros, dont à déduire la règle proportionnelle de 13 %, soit 32 839,69 euros, et la franchise de 10 %, soit 21 977,33 euros, soit une indemnité de 197 796,74 euros au titre des dommages vandalisme, à laquelle s'ajoute une indemnité dommages vol de 55 710 euros, déblais démolition inclus, dont à déduire la règle proportionnelle de 13 %, soit la somme de 7242,30 euros, soit une indemnité totale de 246 264,44 euros.

Cette somme étant calculée sur la base d'un taux de TVA de 10 %, la compagnie d'assurance sera condamnée à payer à la SARL JPS Investissement la somme de  $(246\,264,44 / 1,10) + 20\% = 268\,652,11$  euros, infirmant le jugement entrepris sur ce point.

S'agissant de l'indemnité différée que le tribunal a évalué à 306 512,64 euros, sous réserve de la production par la société JPS Investissement des factures justifiant de l'exécution des travaux de réparation de l'immeuble sinistré, l'intimée demande qu'elle soit limitée à 283 808 euros TTC, sur la base d'une TVA à 10 %.

Cette indemnité est conforme aux prévisions contractuelles, sauf à y inclure un taux de TVA de 20 % et il sera donc alloué à l'appelante une somme de 309 608,72 euros, sous réserve de la production par la société JPS Investissement des factures justifiant de l'exécution des travaux de réparation de l'immeuble sinistré, infirmant également le jugement entrepris sur ce point.

### ***Sur les pertes indirectes***

Le tribunal a indemnisé les pertes indirectes dont la SARL JPS Investissement sollicitait la réparation à hauteur de 43 704 euros au vue des avis d'imposition et des relevés de charges de copropriété produits.

L'appelante évalue ses pertes indirectes à la somme de 60 050 euros au titre des deux ans, en se fondant sur un tableau récapitulatif établi par le cabinet Galtier, en précisant qu'il s'agit de dépenses consécutives au sinistre.

L'intimée objecte que les frais indirects, chiffrés à 30 525 euros par an par le cabinet Galtier, sont indemnisés sur justificatifs.

Elle prétend que les notes d'honoraires du syndic ne constituent pas des frais indemnisables car les dégradations concernent des parties privatives et que les consommations d'eau, les charges de copropriété et taxe foncière doivent être acquittées indépendamment du sinistre.

Les pertes indirectes listées par le cabinet Galtier correspondent aux frais de dératisation et désinsectisation, aux honoraires de syndic, à la consommation d'eau et d'électricité, aux provisions de taxe foncière et de charges de copropriété, et aux frais d'hypothèque et de déplacement.

L'article 33 des conditions générales définit les frais indirects comme les autres frais justifiés dont la garantie n'est pas prévue au contrat que l'assuré pourrait être amené à supporter à la suite d'un sinistre ayant occasionné aux biens assurés des dommages couverts par le contrat.

L'article 157 précise que les frais indirects seront versés sur justificatifs de ces frais et pertes par la production de mémoires, devis, factures et bulletins de salaire ou par l'intermédiaire de justificatifs chiffrés.

Les frais de dératisation et désinsectisation tout comme les frais d'hypothèque ont été inclus dans l'indemnité différée.

Les honoraires du syndic ne sont pas des frais résultant du sinistre qui ne concerne que les parties privatives de la SARL JPS Investissement, lesquelles n'impliquaient pas l'intervention du syndic.

Les dépenses d'eau, d'électricité, les charges de copropriété et les impôts fonciers ne sont pas davantage des frais générés par le sinistre dès lors que l'appelante les aurait supportés indépendamment de celui-ci.

Enfin, les frais de déplacement ne sont pas justifiés.

La SARL JPS Investissement ne justifiant d'aucun frais indirect tel que défini par la police d'assurance, elle sera déboutée de ce chef de demande, infirmant également sur ce point le jugement entrepris.

L'appelante qui succombe sera condamnée aux dépens d'appel.

En revanche, il n'est pas inéquitable de laisser à chacune des parties la charge de ses frais de procédure non compris dans les dépens exposés en cause d'appel.

### ***PAR CES MOTIFS***

La cour,

Déclare la SARL JPS Investissement recevable en son appel,

Déclare la SAM X Dommages recevable en son appel incident,

Confirme le jugement prononcé le 7 mai 2018 par le tribunal de grande instance de Dijon en ce qu'il a :

— débouté la SARL JPS investissement de sa demande en paiement de la somme de 420 066,97 euros au titre de l'aggravation des dommages,

— dit que la compagnie X Dommages doit sa garantie pour le sinistre survenu en novembre 2015,

— débouté les parties de leurs demandes articulées sur le fondement des dispositions de l'article [700](#) du code de procédure civile,

— condamné la société X Dommages aux entiers dépens de l'instance,

L'infirmes pour le surplus et, statuant à nouveau,

Condamne la compagnie X Dommages à payer à la SARL JPS Investissement, au titre de l'indemnité immédiate, la somme de 268 652,11 euros incluant les frais d'honoraires d'expert d'assuré, outre intérêts au taux légal à compter de l'assignation,

Dit que l'indemnité différée sera limitée à la somme de 309 608,72 euros et qu'elle sera payée par la compagnie X Dommage sous réserve de la production par la SARL JPS Investissement des factures justifiant de l'exécution des travaux de réparation de l'immeuble sinistré,

Déboute la SARL JPS investissement de sa demande indemnitaire formée au titre des pertes indirectes,

Y ajoutant,

Dit n'y avoir lieu à application des dispositions de l'article [700](#) du code de procédure civile en cause d'appel,

Condamne la SARL JPS investissement aux dépens d'appel.

Le Greffier, Le Président,