

CIV. 3

MF

COUR DE CASSATION

Audience publique du 3 décembre 2020

Rejet

M. CHAUVIN, président

Arrêt n° 936 F-D

Pourvoi n° D 19-20.894

R É P U B L I Q U E F R A N Ç A I S E

AU NOM DU PEUPLE FRANÇAIS

ARRÊT DE LA COUR DE CASSATION, TROISIÈME CHAMBRE CIVILE, DU 3 DÉCEMBRE 2020

La société Macif, société d'assurance mutuelle, dont le siège est [...], a formé le pourvoi n° D 19-20.894 contre l'arrêt rendu le 11 juin 2019 par la cour d'appel de Besançon (1re chambre civile et commerciale), dans le litige l'opposant :

1°/ à la société mutuelle d'assurance du bâtiment et des travaux publics (SMABTP), société d'assurance mutuelle, dont le siège est [...],

2°/ à l'Association départementale du Doubs de sauvegarde de l'enfant à l'adulte, dont le siège est [...],

défenderesses à la cassation.

La demanderesse invoque, à l'appui de son pourvoi, le moyen unique de cassation annexé au présent arrêt.

Le dossier a été communiqué au procureur général.

Sur le rapport de M. Parneix, conseiller, les observations de la SCP Boré, Salve de Bruneton et Mégret, avocat de la société Macif, de la SCP L. Poulet-Odent, avocat de la SMABTP, après débats en l'audience publique du 20 octobre 2020 où étaient présents M. Chauvin, président, M. Parneix, conseiller rapporteur, M. Echappé, conseiller doyen, et Mme Besse, greffier de chambre,

la troisième chambre civile de la Cour de cassation, composée des président et conseillers précités, après en avoir délibéré conformément à la loi, a rendu le présent arrêt.

Faits et procédure

1. Selon l'arrêt attaqué (Besançon, 11 juin 2019), l'Office public départemental d'HLM du Doubs (l'Office), assuré auprès de la SMABTP, est propriétaire d'un immeuble donné à bail à l'association départementale du Doubs de sauvegarde de l'enfant à l'adulte (l'ADDSEA), assurée auprès de la Macif.
2. Au cours de la nuit du 12 au 13 juillet 2012, cet immeuble a été détruit par un incendie d'origine criminelle.
3. Après avoir indemnisé l'Office, la SMABTP, subrogée dans les droits de son assuré, a assigné l'ADDSEA et la Macif en remboursement du montant du dommage sur le fondement de l'article 1733 du code civil.

Examen du moyen

Sur le moyen unique, pris en ses troisième, quatrième et sixième à dixième branches, ci-après annexé

4. En application de l'article 1014, alinéa 2, du code de procédure civile, il n'y a pas lieu de statuer par une décision spécialement motivée sur ces griefs qui ne sont manifestement pas de nature à entraîner la cassation.

Sur le moyen unique, pris en ses première, deuxième, cinquième et onzième branches

Enoncé du moyen

5. La Macif fait grief à l'arrêt d'accueillir la demande, alors :

« 1°/ que le preneur est exonéré de la présomption de responsabilité que l'article 1733 du code civil fait peser sur lui, lorsque la preuve d'un incendie criminel que rien ne permet d'imputer à l'une des personnes dont il doit répondre est rapportée ; qu'en retenant la responsabilité de l'ADDSEA dans la survenance de l'incendie criminel ayant détruit l'immeuble qu'elle louait au motif que les divers témoignages recueillis dans le cadre de l'enquête de police n'apportaient « aucun élément probant » de nature à établir que le ou les auteurs occupaient l'immeuble ou avaient été introduits par un occupant de l'immeuble de sorte que le dysfonctionnement du système d'ouverture n'était pas à l'origine de l'incendie, quand elle constatait que l'enquête de police avait conclu que l'incendie avait été perpétré par un ou plusieurs auteurs « demeurés inconnus » et que les divers témoignages recueillis dans le cadre de l'enquête de police n'apportaient « aucun élément probant » de nature à établir que le ou les auteurs occupaient l'immeuble ou avaient été introduits par un occupant de l'immeuble, la cour d'appel a violé l'article 1733 du code civil, ensemble l'article 1315 du code civil, dans sa rédaction applicable à la cause ;

2°/ qu'en présence d'un incendie criminel dont les auteurs ne sont pas déterminés, il appartient au bailleur d'établir qu'il a été commis par une personne dont le preneur doit répondre ou qu'il a été permis par sa négligence ; qu'en retenant la responsabilité du preneur bien qu'elle ait relevé que l'enquête de police avait conclu que l'incendie avait été perpétré par des auteurs « demeurés inconnus » et en imposant ainsi au preneur de prouver que les auteurs de cet incendie étaient

extérieurs à l'immeuble, la cour d'appel a violé l'article 1315 du code civil ;

5°/ que le manquement à une obligation contractuelle ne peut être invoqué par un tiers à ce contrat, dès lors que l'obligation inexécutée n'a pas été édictée dans son intérêt ; qu'en retenant que l'association preneuse avait commis une négligence à l'égard du bailleur en tolérant, dans ses rapports avec ses propres cocontractants qu'elle hébergeait, que ces derniers entreposaient des poussettes dans les parties communes en violation du contrat d'hébergement, quand le bailleur, qui n'était pas partie à ce contrat d'hébergement conclu avec l'association, ne pouvait se prévaloir de la violation d'une obligation à laquelle il n'était pas partie et qui n'avait pas pour objet de prévenir les risques d'incendie ni de protéger l'immeuble dont il était propriétaire, la cour d'appel a violé les articles 1134 du code et 1165 du code civil, dans leur rédaction applicable à la cause ;

11°/ que, même s'il ne présente pas les caractères de la force majeure, le vice de construction auquel est assimilé le défaut d'entretien, exonère partiellement le preneur de sa responsabilité lorsqu'il a concouru à la survenance de l'incendie ; qu'en écartant toute exonération, même partielle, du preneur, au motif inopérant qu'il aurait commis une négligence en tolérant la présence de poussettes dans l'immeuble, la cour d'appel a violé l'article 1733 du code civil. »

Réponse de la Cour

6. En premier lieu, la cour d'appel a retenu, sans inverser la charge de la preuve, au vu des expertises versées aux débats, que l'incendie avait été volontairement provoqué par des auteurs restés inconnus et avait pris naissance sous l'escalier en bois où étaient entreposées des poussettes ayant permis le départ du feu, et que ces circonstances ne permettaient pas en soi d'exclure que ces auteurs occupaient l'immeuble ou avaient été introduits dans les lieux par un occupant de l'immeuble.

7. En deuxième lieu, la cour d'appel a souverainement retenu que la locataire avait commis une faute en relation de causalité avec le sinistre en laissant ses résidents entreposer des poussettes dans les parties communes, contrairement au règlement intérieur de l'immeuble.

8. Le tiers à un contrat pouvant invoquer, sur le fondement de la responsabilité délictuelle, un manquement contractuel dès lors que ce manquement lui a causé un dommage, la cour d'appel a pu juger que le bailleur, bien que tiers au règlement intérieur, pouvait invoquer cette faute contractuelle dès lors que celle-ci était à l'origine de son dommage.

9. En dernier lieu, la cour d'appel a souverainement retenu qu'il n'était pas démontré que le défaut d'entretien de la porte d'entrée par le bailleur fût à l'origine de l'intrusion dans l'immeuble des auteurs de l'incendie, de sorte qu'il ne pouvait exonérer la locataire de la présomption de responsabilité pesant sur elle.

10. Elle en a déduit, à bon droit, que le sinistre ne présentait pas les caractères d'imprévisibilité et d'irrésistibilité de la force majeure et que la locataire était entièrement responsable de ses conséquences.

11. Le moyen n'est donc pas fondé.

PAR CES MOTIFS, la Cour :

REJETTE le pourvoi ;

Condamne la Macif aux dépens ;

En application de l'article 700 du code de procédure civile, rejette la demande formée par la Macif et la condamne à payer à la SMABTP la somme de 3 000 euros ; Ainsi fait et jugé par la Cour de cassation, troisième chambre civile, et prononcé par le président en son audience publique du trois décembre deux mille vingt.

MOYEN ANNEXE au présent arrêt

Moyen produit par la SCP Boré, Salve de Bruneton et Mégret, avocat aux Conseils, pour la société Macif.

Il est fait grief à l'arrêt attaqué d'AVOIR déclaré l'ADDSEA entièrement responsable des conséquences dommageables de l'incendie ayant ravagé l'immeuble situé [...], propriété de l'Office départemental d'HLM du Doubs et de l'AVOIR condamnée, in solidum avec la MACIF, à payer à la SMA la somme de 1 002 302 euros avec intérêts au taux légal et capitalisation à compter du 7 juin 2016 ;

AUX MOTIFS QUE selon l'article 1733 du code civil, dont les dispositions sont rappelées à l'article 7 de la convention de location signée entre les parties le 28 juin 2001, le preneur répond de l'incendie, à moins qu'il ne rapporte la preuve directe et positive que celui-ci provient de l'une des causes énumérées à cette disposition légale, à savoir qu'il est arrivé par cas fortuit ou force majeure ou par vice de construction, ou que le feu a été communiqué par une maison voisine ; que le cas fortuit suppose un fait étranger au locataire et aux personnel dont il doit répondre ; l'acte de malveillance ne constitue donc un cas fortuit que s'il a été commis par un tiers mais en cas d'incendie volontaire dont l'auteur est resté inconnu, il est de jurisprudence que les juges du fond ne peuvent mettre les réparations à la charge du locataire sans rechercher si cet incendie volontaire avait pu être facilité par une négligence qui lui soit imputable (Civ. 3e 2 octobre 1996 n° de pourvoi : 94-21589) ; qu'à défaut d'expertise judiciaire, il ressort des rapports des experts d'assurance : - du laboratoire Lavoué établi le 25 juillet 2012 à la demande de la MACIF, que le départ de feu se situe sous l'escalier, à l'endroit où les occupants avaient l'habitude d'entreposer des poussettes et qu'il s'est ensuite propagé aux étages supérieurs par la cage d'escalier en bois qui a joué le rôle de cheminée ; les hypothèses d'une origine électrique ou d'un impact de foudre étant exclues, l'incendie est manifestement d'origine humaine et volontaire, cette preuve résultant des bruits entendus par les premiers témoins (bris de verre suivis de déflagration puis de bruits de pas d'individu(s) s'enfuyant précipitamment) et la découverte d'un briquet au niveau de la zone d'origine, mais sans apport d'aucun produit inflammable ; - de Saretec (rapport définitif n° 2) établi le 27 septembre 2013 à la demande de la MACIF qui a repris les conclusions du laboratoire Lavoué et évalué le montant du recours de la SMABTP à la somme de 1 002 302 euros en estimant que celui-ci pouvait être contesté au motif que le non fonctionnement de la porte d'entrée, qui obligeait de laisser le bâtiment accessible à tous, incombait au bailleur et que le fait que l'incendie avait démarré dans les parties communes affectées au service général de l'immeuble excluait toute mise en cause des sous-locataires ; - de Elex établi le 28 octobre 2013 à la demande de la SMABTP qui a retenu comme hypothèse fortement privilégiée, celle d'un acte volontaire commis par un ou plusieurs individus en excluant toute cause accidentelle, a évalué les dommages à la somme de 1 002 302 euros vétusté déduite et a conclu à la responsabilité du locataire par application des articles 1733 et 1735 du code civil faute de preuve d'une cause d'exonération ; que l'enquête de police n'a pas permis de découvrir d'autres indices de sorte que la procédure a été classée sans suite pour "auteur inconnu" ; qu'il résulte de ces éléments, et les parties en conviennent, que l'incendie en question a été perpétré volontairement par un ou plusieurs auteurs demeures inconnus ce qui ne permet pas en soi d'exclure que ce ou ces derniers occupaient l'immeuble ou avaient été introduits dans les lieux par un occupant de l'immeuble, les divers témoignages recueillis dans le cadre de l'enquête de police n'apportant aucun élément probant à ce sujet ; qu'en outre, il ressort des pièces produites aux débats qu'il existait dans l'immeuble un local à poussettes, peu important qu'il ait été accessible par l'entrée du bâtiment n° 19 ou 17, et que l'article 9-3 du règlement intérieur de l'immeuble faisait interdiction au locataire d'embarrasser ou d'occuper, par des effets personnels et des meubles, les parties communes ; qu'or, contrairement à l'opinion exprimée par les premiers juges qui n'avaient pas à émettre des supputations dénuées de tout fondement factuel sur le comportement qu'aurait pu adopter les incendiaires en cas de respect de cette prescription, l'espace situé sous la montée de l'escalier est compris dans lesdites parties communes de sorte qu'en laissant les occupants de l'immeuble, dont elle doit répondre, y entreposer des poussettes lesquelles, d'un avis unanime des experts admis par les parties, ont permis le départ de feu sans apport de quelque autre produit inflammable, l'ADDSEA a commis une faute ; qu'aussi, pour tenter de s'exonérer de la responsabilité qui lui incombe, celle-ci reproche à son bailleur d'avoir lui-même commis une faute en ne procédant pas aux réparations qui s'imposaient pour permettre de clore les lieux ; que seuls, les articles 1733 et 1734 du code civil régissant les conséquences de l'incendie de la chose louée, l'unique preuve de l'existence d'un vice de construction ayant pu contribuer à aggraver le dommage n'exonère pas le preneur (Civ. 3e, 18 mars 1992 n° de pourvoi : 89-15310) et la faute du bailleur ne peut fonder une exonération de ce dernier s'il est constaté qu'elle n'est pas à l'origine de l'incendie (Civ 3e, 13 juin 2007, n° de pourvoi : 06-10033) ; que c'est donc à tort, alors que les pièces versées aux débats ne permettent pas de prouver avec certitude que le ou les incendiaires étaient des individus extérieurs à l'immeuble qui n'ont pas été introduits par une personae dont répond l'ADDSEA, de sorte qu'il n'est en rien démontré que le dysfonctionnement du système de fermeture de la porte d'entrée est à l'origine de leur intrusion, que les premiers juges

ont considéré qu'il était « évident que cette circonstance a facilité l'incendie criminel » ; qu'en outre, et nonobstant la carence du bailleur dans le remplacement de la porte d'entrée, lequel a tout de même effectué une déclaration préalable de travaux le 18 mai 2012, obtenu l'approbation de l'architecte des bâtiments de France le 24 mai 2012 et lance des consultations d'entreprises le 13 juin 2012, le locataire, parfaitement conscient du risque d'introduction de personnes étrangères dans les lieux loués, n'a lui-même, en dehors de quelques courriers adressés à l'office, pris aucune disposition pour sécuriser les lieux ni même mis ce dernier en demeure d'exécuter les travaux nécessaires pour les clore de sorte que les conditions tenant à l'imprévisibilité et à l'irrésistibilité de l'évènement à l'origine du dommage ne sont pas réunies ; qu'il s'ensuit que la responsabilité de l'ADDSEA est engagée faute pour elle, dont la négligence l'a facilité, de démontrer que l'incendie n'est pas dû à sa faute ou de justifier d'un cas fortuit exonératoire, à savoir extérieur, imprévisible et irrésistible, de sorte que le jugement déféré sera infirme en toutes ses dispositions ; que la réclamation de la SMA n'étant pas autrement contestée, notamment pas dans son quantum justifiée par une quittance subrogative délivrée le 16 janvier 2015, l'ADDSEA et la MACIF seront condamnées in solidum à lui payer la somme de euros avec, à défaut de mise en demeure antérieure, les intérêts au taux légal à compter de l'assignation délivrée le 7 juin 2016 devant le tribunal de grande instance de Besançon et anatocisme ; que la MACIF qui ne dénie pas sa garantie à son assurée, sera condamnée à garantir intégralement l'ADDSEA de toutes les condamnations prononcées contre elle ;

1°) ALORS QUE le preneur est exonéré de la présomption de responsabilité que l'article 1733 du code civil fait peser sur lui, lorsque la preuve d'un incendie criminel que rien ne permet d'imputer à l'une des personnes dont il doit répondre est rapportée ; qu'en retenant la responsabilité de l'ADDSEA dans la survenance de l'incendie criminel ayant détruit l'immeuble qu'elle louait au motif qu'il n'était pas établi avec certitude que le ou les auteurs aient été extérieurs à l'immeuble de sorte que le dysfonctionnement du système d'ouverture n'était pas à l'origine de l'incendie (arrêt, p. 5, al. 5), quand elle constatait que l'enquête de police avait conclu que l'incendie avait été perpétré par un ou plusieurs auteurs « demeurés inconnus » et que les divers témoignages recueillis dans le cadre de l'enquête de police n'apportaient « aucun élément probant » de nature à établir que le ou les auteurs occupaient l'immeuble ou avaient été introduits par un occupant de l'immeuble (arrêt, p. 4, dernier al.), la cour d'appel a violé l'article 1733 du code civil, ensemble l'article 1315 du code civil, dans sa rédaction applicable à la cause ;

2°) ALORS QU'en présence d'un incendie criminel dont les auteurs ne sont pas déterminés, il appartient au bailleur d'établir qu'il a été commis par une personne dont le preneur doit répondre ou qu'il a été permis par sa négligence ; qu'en retenant la responsabilité du preneur bien qu'elle ait relevé que l'enquête de police avait conclu que l'incendie avait été perpétré par des auteurs « demeurés inconnus » et en imposant ainsi au preneur de prouver que les auteurs de cet incendie étaient extérieurs à l'immeuble, la cour d'appel a violé l'article 1315 du code civil ;

3°) ALORS QU'en toute hypothèse la contradiction de motifs équivaut à un défaut de motifs ; qu'en relevant d'une part que rien ne permettait d'exclure que l'incendie n'ait pas été causé par une personne de l'immeuble (arrêt, p. 4, dernier al. et p. 5, al. 5), et ainsi qu'il n'était pas établi que l'incendie avait été causé par une personne extérieure à l'immeuble, tout en retenant que la locataire aurait eu conscience du risque d'intrusion de personnes étrangères à l'immeuble en raison de la défaillance du système de fermeture de la porte dont elle n'avait pas suffisamment demandé la réparation, ce dont il s'évinçait que cette faute aurait eu un rôle causal et, partant, que l'incendie aurait été causé par un tiers à l'immeuble (arrêt, p. 5, al. 6), la cour d'appel a entaché sa décision d'une contradiction de motifs et a violé l'article 455 du code de procédure civile ;

4°) ALORS QU'en toute hypothèse le vice de construction, auquel est assimilé le défaut d'entretien de l'immeuble, n'a pas à revêtir les caractères de la force majeure pour exonérer le preneur ; qu'en jugeant que le preneur n'avait pris aucune disposition pour sécuriser les lieux ni mis en demeure le bailleur d'exécuter les travaux nécessaires pour clore l'immeuble de sorte que « les conditions tenant à l'imprévisibilité et à l'irrésistibilité de l'évènement à l'origine de l'incendie n'[étaient] pas réunies » (arrêt, p. 5, al. 6), la cour d'appel, qui a exigé que le preneur établisse que le défaut d'entretien assimilable au vice de construction qu'elle invoquait présente les caractères de la force majeure, a violé l'article 1733 du code civil ;

5°) ALORS QU'en toute hypothèse le manquement à une obligation contractuelle ne peut être invoqué par un tiers à ce contrat, dès lors que l'obligation inexécutée n'a pas été édictée dans son intérêt ; qu'en retenant que l'association preneuse avait commis une négligence à l'égard du bailleur en tolérant, dans ses rapports avec ses propres

cocontractants qu'elle hébergeait, que ces deniers entreposaient des poussettes dans les parties communes en violation du contrat d'hébergement (arrêt, p. 5, al. 1^{er} et 2), quand le bailleur, qui n'était pas partie à ce contrat d'hébergement conclu avec l'association, ne pouvait se prévaloir de la violation d'une obligation à laquelle il n'était pas partie et qui n'avait pas pour objet de prévenir les risques d'incendie ni de protéger l'immeuble dont il était propriétaire, la cour d'appel a violé les articles 1134 du code et 1165 du code civil, dans leur rédaction applicable à la cause ;

6°) ALORS QUE le preneur n'est pas tenu de procéder à des réparations que le contrat de bail a mis à la charge du seul bailleur ; qu'en retenant que le preneur aurait commis une négligence en ne procédant pas à la sécurisation des locaux loués (arrêt, p. 5, al. 6), sans rechercher, ainsi qu'elle y était invitée, si les travaux nécessaires pour clore l'immeuble supposaient de remplacer la porte et n'incombait pas au seul bailleur, dès lors que le contrat prévoyait que le propriétaire devait procéder « aux grosses réparations et aux travaux de gros entretien de l'immeuble tels que défini par les parties 606, 1719, 1720 et 1721 du code civil » (conclusions p. 18) de sorte que le preneur n'avait pas commis de faute en ne procédant pas à ces travaux, la cour d'appel a privé sa décision de base légale au sens de l'article 1720 du code civil ;

7°) ALORS QU'en toute hypothèse le preneur n'est pas tenu de procéder à des réparations que le bailleur a accepté de réaliser, démontrant ainsi qu'ils ne sont pas à la charge du preneur ; qu'en retenant que le preneur aurait commis une négligence en ne procédant pas à la sécurisation des locaux loués (arrêt, p. 5, al. 6), sans rechercher, ainsi qu'elle y était invitée, si la circonstance que le bailleur ait, sur demande du preneur, fini par accepter de procéder aux travaux et entamé les démarches nécessaires à l'obtention des autorisations administratives nécessaires à leur réalisation n'établissait pas qu'il avait en toute hypothèse la charge du remplacement de la porte d'entrée (conclusions, p. 18), de sorte que le preneur n'avait pas commis de faute en n'y procédant pas, la cour d'appel a privé sa décision de base légale au sens de l'article 1720 du code civil ;

8°) ALORS QU'en toute hypothèse le juge ne peut soulever d'office un moyen sans avoir invité les parties à présenter leurs observations ; qu'en jugeant que le locataire n'avait pris aucune disposition pour sécuriser les lieux (arrêt, p. 5, al. 6), quand aucune des parties ne soulevait un tel moyen devant la cour d'appel, celle-ci, qui n'a pas invité les parties à présenter ses observation sur ce moyen relevé d'office, a violé l'article 16 du code de procédure civile ;

9°) ALORS QUE l'absence de mise en demeure n'empêche pas le créancier d'invoquer, par voie d'exception, l'inexécution qu'il impute au débiteur ; qu'en retenant que le preneur ne pouvait, pour s'exonérer de la responsabilité de plein droit prévue à l'article 1733 du code civil, invoquer le manquement du bailleur à l'obligation de procéder aux travaux nécessaires pour sécuriser l'immeuble, au motif inopérant qu'il ne l'avait pas mis en demeure préalablement de réaliser ces travaux (arrêt, p. 5, al. 6 et 7), la cour d'appel a violé l'article 1720 du code civil, ensemble l'article 1139 du code civil, dans sa rédaction applicable à la cause ;

10°) ALORS QU'en toute hypothèse le juge ne peut soulever d'office un moyen sans avoir invité les parties à présenter leurs observations ; qu'en jugeant que l'association preneuse avait commis une faute en ne mettant pas en demeure le bailleur de réaliser les travaux nécessaires au remplacement de la porte (arrêt, p. 5, al. 6 et 7), quand aucune des parties ne soulevait un tel moyen devant la cour d'appel, celle-ci, qui n'a pas invité les parties à présenter ses observation sur ce moyen relevé d'office, a violé l'article 16 du code de procédure civile ;

11°) ALORS QU'en toute hypothèse, même s'il ne présente pas les caractères de la force majeure, le vice de construction auquel est assimilé le défaut d'entretien, exonère partiellement le preneur de sa responsabilité lorsqu'il a concouru à la survenance de l'incendie ; qu'en écartant toute exonération, même partielle, du preneur, au motif inopérant qu'il aurait commis une négligence en tolérant la présences de poussettes dans l'immeuble, la cour d'appel a violé l'article 1733 du code civil.