Texte de la décision

LA COUR DE CASSATION, TROISIÈME CHAMBRE CIVILE, a rendu l'arrêt suivant :

Attendu, selon l'arrêt attaqué, (Toulouse, 9 septembre 2009), que M. X... a pris à bail une partie d'une maison d'habitation, propriété des époux Y..., qui ont conservé la jouissance du reste des lieux ; qu'un incendie ayant détruit la quasi-totalité de cette maison, les propriétaires ont reçu une indemnisation de leur assureur, la société MAIF (la MAIF) ; que le locataire a assigné son propre assureur, la société AGF, devenue la société Allianz IARD, (la société Allianz) ainsi que ses bailleurs en indemnisation de son préjudice ; que les époux Y... ont reconventionnellement demandé la condamnation de M. X... et de son assureur à indemniser leur préjudice ; que la MAIF est intervenue à l'instance pour obtenir de M. X... le remboursement de l'indemnité versée à son assuré ;

Sur le premier moyen du pourvoi principal et le premier moyen du pourvoi incident :

Vu l'article 954, alinéa 2, du code de procédure civile ;

Attendu que s'il n'expose pas succinctement les prétentions respectives des parties et leurs moyens, le juge, qui ne peut statuer que sur les dernières conclusions déposées, doit viser celles-ci avec indication de leurs dates ;

Attendu que pour déclarer la MAIF responsable du préjudice subi par M. X..., débouter les époux Y... et la MAIF de leurs demandes dirigées contre M. X... et la société AGF, condamner les époux Y... à verser à M. X... des dommages-intérêts et les débouter de leur demande de garantie dirigée contre la MAIF, la cour d'appel s'est prononcée au visa de conclusions déposées par les époux Y... le 2 juin 2008 et par la MAIF le 5 janvier 2009 ;

Qu'en statuant ainsi, alors que les époux Y... avaient déposé leurs dernières conclusions, accompagnées de nouvelles pièces, le 9 mars 2009 et la MAIF les siennes le 23 mars 2009, la cour d'appel a violé le texte susvisé ;

PAR CES MOTIFS, et sans qu'il y ait lieu de statuer sur les autres moyens du pourvoi principal et du pourvoi incident :

CASSE ET ANNULE, dans toutes ses dispositions, l'arrêt rendu le 9 septembre 2009, entre les parties, par la cour d'appel de Toulouse ; remet, en conséquence, la cause et les parties dans l'état où elles se trouvaient avant ledit arrêt et, pour être fait droit, les renvoie devant la cour d'appel de Toulouse, autrement composée ;

Condamne M. X... et la société Allianz IARD aux dépens ;

Vu l'article 700 du code de procédure civile, condamne M. X... et la société Allianz IARD à payer aux époux Y... la somme de 2 500 euros, rejette les autres demandes ;

Dit que sur les diligences du procureur général près la Cour de cassation, le présent arrêt sera transmis pour être transcrit en marge ou à la suite de l'arrêt cassé ;

Ainsi fait et jugé par la Cour de cassation, troisième chambre civile, et prononcé par le président en son audience publique du quinze février deux mille onze.

MOYENS ANNEXES au présent arrêt

Moyens produits au pourvoi principal par la SCP Nicolaÿ, de Lanouvelle et Hannotin, avocat aux Conseils pour les époux Y...

PREMIER MOYEN DE CASSATION

IL EST FAIT GRIEF à l'arrêt attaqué D'AVOIR, retenant la responsabilité d'un bailleur (les époux Y...) à l'égard d'un preneur (Monsieur X...), condamné le bailleur à verser au preneur la somme de 95. 722, 22 € à titre de dommages et intérêts, D'AVOIR rejeté la demande de garantie du bailleur contre son assureur (la MAIF) et D'AVOIR rejeté la demande indemnitaire du bailleur dirigée contre son preneur ;

AUX MOTIFS PROPRES QUE vu les conclusions déposées le 2 juin 2008 par les époux Y..., qui demandent à la Cour de dire que Monsieur X... est présumé responsable de l'incendie ayant pris dans les locaux par lui loués, de dire que Monsieur X... ne démontre pas l'existence d'une quelconque cause exonératoire de responsabilité pesant sur lui en sa qualité de locataire et de le débouter en conséquence de toutes ses demandes, subsidiairement de dire non établi dans son quantum le préjudice allégué et en tout état de cause le réduire à de plus justes proportions, subsidiairement et en tout état de cause, de dire que la MAIF doit à ses assurés sa garantie et, en conséquence, de condamner la MAIF à les relever indemnes de toutes condamnations qui pourraient être prononcées à leur encontre, de leur allouer la somme de 5. 000 € sur le fondement de l'article 700 du Code de procédure civile ; que sur le caractère de l'occupation par le bailleur, les époux Y... et la MAIF font grief au premier juge d'avoir retenu que l'immeuble incendié était un ensemble unique, occupé conjointement par les bailleurs et le locataire, ce qui exclut l'application de l'article 1733 du Code civil ; que cependant, c'est par de justes motifs que la Cour fait siens que le tribunal a considéré que la présomption édictée par l'article 1733 du Code civil n'avait pas vocation à s'appliquer, dans la mesure où le propriétaire, qui s'est réservé l'habitation d'une partie des lieux, en jouit comme un locataire ; qu'en effet, il ne peut être contesté, au vu de l'acte de vente du 10 juillet 1975 qui porte sur une désignation cadastrale unique, qu'il existe des installations communes, avec compteur et facture unique, une structure avec toiture et combles d'un seul tenant et que, dès lors, il s'agissait d'une même unité d'habitation et non de deux maisons contiguës ; qu'il est n'est pas non plus dénié que les époux Y... et Monsieur X... ont la jouissance indivise de la cave située au rez-de-chaussée de l'immeuble et que les bailleurs ont conservé la jouissance privative de certaines pièces, soit les trois quarts du rez-de-chaussée et les deux tiers de l'étage ; qu'ainsi, le bailleur qui a occupé l'immeuble incendié de manière privative importante ne peut agir contre son locataire qu'en apportant la preuve d'une faute de ce dernier ; que pour ce faire, encore est-il nécessaire d'établir que la cheminée de service dans l'appartement loué à Monsieur X... soit à l'origine du départ de feu ; que lorsque les services de gendarmerie et le Cabinet Z..., expert commissionné par la MAIF sont intervenus sur les lieux pour rechercher l'origine de l'incendie, il ne restait que des gravats, ce qui rendait impossible toutes recherches sérieuses d'indices probants ; que l'expert de la MAIF a conclu, soit à une origine électrique, avec un phénomène de disruption (problème avec le va-et-vient électrique, hypothèse la moins

plausible), soit un embrasement consécutif à une consommation lente de la poutraison et du plancher, situés sous la sole foyère de la cheminée à foyer ouvert du séjour de l'appartement occupé par Monsieur X... ; que toutefois, il n'est pas expliqué comment le feu qui brûlait effectivement dans sa cheminée a atteint la poutraison et le plancher de la bibliothèque alors qu'il aurait dû traverser d'abord la sole foyère, le carrelage épais de terre cuite ou les joints ; que les époux Y... considèrent que leur locataire a commis plusieurs fautes, à savoir : le maintien du feu de cheminée pendant la nuit (mais aucune règle n'impose une utilisation limitée de la cheminée), le défaut de ramonage par un professionnel (cet argument doit être écarté dans la mesure où le conduit de cheminée n'est pas à l'origine de l'incendie), l'absence de dalle posée sur la sole foyère (mais l'on ignore la constitution de celle-ci), le vice de construction du carrelage (contrairement à ce que prétendent les bailleurs, il n'est pas démontré que M. Y... ait refait le carrelage au niveau de la cheminée et il apparaît au contraire qu'il s'est limité à changer deux mètres carrés au niveau du bureau (attestation A...)) ; que par ailleurs, Monsieur X... a toujours indiqué que l'incendie avait pris naissance dans la bibliothèque du rez-de-chaussée, pièce réservée à la jouissance exclusive des époux Y..., ce qui a été confirmé par Madame B... qui certifie avoir vu les flammes violentes sortir de la pièce où les époux Y... entreposaient leurs affaires, et par le caporal-chef des pompiers volontaires, Madame C..., qui a précisé que des flammes sortaient des ouvertures du rez-de-chaussée au centre de la maison ; que cette localisation des flammes en début d'incendie ne permet pas de dire que la cheminée en, service dans l'appartement loué soit à l'origine du départ du feu, celui-ci paraissant plutôt être né dans un lieu occupé par les époux Y... ; qu'en tout état de cause, la cause de l'incendie et le lieu où il a débuté demeurant incertain, le propriétaire qui habite lui-même une partie de l'immeuble incendié ne peut invoquer les articles 1733 et 1734 du Code civil ; qu'au surplus, les époux Y... sont dans l'impossibilité de démontrer une quelconque faute du locataire ; que dès lors, que l'on retienne la première ou la deuxième hypothèse, les bailleurs, à la fois propriétaires de l'installation électrique et du plancher de l'immeuble incendié, doivent être déclarés responsables des dommages causés par ces choses ; que les époux Y... étant responsables du sinistre sur leur immeuble, ils ne disposent d'aucun recours envers Monsieur X..., de même que leur assureur, la MAIF ; que sera donc également confirmé le rejet des demandes des époux Y... et de la MAIF, dirigées contre Monsieur X... et la Cie AGF ASSURANCES ; que sur l'appel incident de Monsieur X..., l'expertise sollicitée par la Cie AGF apparaît inutile à la solution du litige, ne pouvant se fonder sur d'autres éléments que ceux qu'a pu rassembler la victime ; que les premiers juges ont justement apprécié, au vu des preuves versées aux débats, notamment les attestations de personnes connaissant parfaitement l'intérieur de l'appartement de Monsieur X..., le montant du préjudice matériel subi par ce dernier ; que Monsieur X... a vu disparaître dans l'incendie toutes les traces de son passé et de celui de ses deux filles ; qu'il a dû faire appel aux personnes qu'il connaissait pour pouvoir tenter de vivre à nouveau normalement ainsi que cela ressort des nombreuses attestations produites ; que ce préjudice matériel auquel s'ajoute le choc durable qu'il a subi sera équitablement réparé par l'allocation d'une somme de 30. 000 € ; ET QUE le seul fait que la MAIF ait mandaté son conseil technique pour visiter les lieux est insuffisant pour apprécier l'ampleur de la couverture qu'elle assurait dans le contrat souscrit par les époux Y... ; que ces derniers n'avaient pas signalé à leur assureur qu'ils avaient donné une partie de la maison en location et ils ne se sont à aucun moment préoccupés de vérifier si Monsieur X... était régulièrement assuré, alors que, légalement, le locataire doit communiquer une attestation d'assurance de responsabilité locative ; qu'en outre, ils ne contestent pas qu'ils connaissaient le système des garanties d'habitation mises en oeuvre par la MAIF puisqu'ils ont successivement rajouté et supprimé des unités d'habitation dans l'ensemble des immeubles de leur patrimoine assuré auprès de cette mutuelle ; qu'en l'espèce, ils ont créé deux logements puisque Monsieur X... occupait privativement en qualité de locataire une partie de l'immeuble distincte de celle dont ils conservaient eux-mêmes la jouissance et ce, sans que cette modification substantielle soit portée à la connaissance de l'assureur qui n'a pu apprécier le risque particulier présenté par cette transformation ; que dans ces conditions, la MAIF ne saurait être condamnée à relever et garantir les époux Y... d'une quelconque condamnation prononcée à leur encontre au profit de M. X... ;

ALORS QUE le juge d'appel doit statuer au visa des dernières écritures des parties ; qu'en statuant au visa des écritures des époux Y... du 2 juin 2008, ce alors qu'ils avaient déposé leurs dernières écritures au greffe le 9 mars 2009, que ces écritures étaient accompagnées de nouvelles pièces (n° 13 à 16) et qu'elles formulaient des demandes qui n'ont pas été exposées par l'arrêt, la Cour a violé l'article 954, alinéa 2, du Code de procédure civile.

DEUXIEME MOYEN DE CASSATION

IL EST FAIT GRIEF à l'arrêt attaqué D'AVOIR, retenant la responsabilité d'un bailleur (les époux Y...) à l'égard d'un preneur (Monsieur X...), condamné le bailleur à verser au preneur la somme de 95. 722, 22 € à titre de dommages et intérêts ;

AUX MOTIFS PROPRES QUE sur le caractère de l'occupation par le bailleur, les époux Y... et la MAIF font grief au premier juge d'avoir retenu que l'immeuble incendié était un ensemble unique, occupé conjointement par les bailleurs et le locataire, ce qui exclut l'application de l'article 1733 du Code civil ; que cependant, c'est par de justes motifs que la Cour fait siens que le tribunal a considéré que la présomption édictée par l'article 1733 du Code civil n'avait pas vocation à s'appliquer, dans la mesure où le propriétaire, qui s'est réservé l'habitation d'une partie des lieux, en jouit comme un locataire ; qu'en effet, il ne peut être contesté, au vu de l'acte de vente du 10 juillet 1975 qui porte sur une désignation cadastrale unique, qu'il existe des installations communes, avec compteur et facture unique, une structure avec toiture et combles d'un seul tenant et que, dès lors, il s'agissait d'une même unité d'habitation et non de deux maisons contiguës ; qu'il est n'est pas non plus dénié que les époux Y... et Monsieur X... ont la jouissance indivise de la cave située au rez-de-chaussée de l'immeuble et que les bailleurs ont conservé la jouissance privative de certaines pièces, soit les trois quarts du rez-de-chaussée et les deux tiers de l'étage ; qu'ainsi, le bailleur qui a occupé l'immeuble incendié de manière privative importante ne peut agir contre son locataire qu'en apportant la preuve d'une faute de ce dernier ; que pour ce faire, encore est-il nécessaire d'établir que la cheminée de service dans l'appartement loué à Monsieur X... soit à l'origine du départ de feu ; que lorsque les services de gendarmerie et le Cabinet Z..., expert commissionné par la MAIF sont intervenus sur les lieux pour rechercher l'origine de l'incendie, il ne restait que des gravats, ce qui rendait impossible toutes recherches sérieuses d'indices probants ; que l'expert de la MAIF a conclu, soit à une origine électrique, avec un phénomène de disruption (problème avec le va-et-vient électrique, hypothèse la moins plausible), soit un embrasement consécutif à une consommation lente de la poutraison et du plancher, situés sous la sole foyère de la cheminée à foyer ouvert du séjour de l'appartement occupé par Monsieur X... ; que toutefois, il n'est pas expliqué comment le feu qui brûlait effectivement dans sa cheminée a atteint la poutraison et le plancher de la bibliothèque alors qu'il aurait dû traverser d'abord la sole foyère, le carrelage épais de terre cuite ou les joints ; que les époux Y... considèrent que leur locataire a commis plusieurs fautes, à savoir : le maintien du feu de cheminée pendant la nuit (mais aucune règle n'impose une utilisation limitée de la cheminée), le défaut de ramonage par un professionnel (cet argument doit être écarté dans la mesure où le conduit de cheminée n'est pas à l'origine de l'incendie), l'absence de dalle posée sur la sole foyère (mais l'on ignore la constitution de celle-ci), le vice de construction du carrelage (contrairement à ce que prétendent les bailleurs, il n'est pas démontré que M. Y... ait refait le carrelage au niveau de la cheminée et il apparaît au contraire qu'il s'est limité à changer deux mètres carrés au niveau du bureau (attestation A...)) ; que par ailleurs, Monsieur X... a toujours indiqué que l'incendie avait pris naissance dans la bibliothèque du rez-de-chaussée, pièce réservée à la jouissance exclusive des époux Y..., ce qui a été confirmé par Madame B... qui certifie avoir vu les flammes violentes sortir de la pièce où les époux Y... entreposaient leurs affaires, et par le caporal-chef des pompiers volontaires, Madame C..., qui a précisé que des flammes sortaient des ouvertures du rez-dechaussée au centre de la maison ; que cette localisation des flammes en début d'incendie ne permet pas de dire que la cheminée en, service dans l'appartement loué soit à l'origine du départ du feu, celui-ci paraissant plutôt être né dans un lieu occupé par les époux Y... ; qu'en tout état de cause, la cause de l'incendie et le lieu où il a débuté demeurant incertain, le propriétaire qui habite lui-même une partie de l'immeuble incendié ne peut invoquer les articles 1733 et 1734 du Code civil ; qu'au surplus, les époux Y... sont dans l'impossibilité de démontrer une quelconque faute du locataire ; que dès lors, que l'on retienne la première ou la deuxième hypothèse, les bailleurs, à la fois propriétaires de l'installation électrique et du plancher de l'immeuble incendié, doivent être déclarés responsables des dommages causés par ces choses ; que les époux Y... étant responsables du sinistre sur leur immeuble, ils ne disposent d'aucun recours envers Monsieur X..., de même que leur assureur, la MAIF ; que sera donc également confirmé le rejet des demandes des époux Y... et de la MAIF, dirigées contre Monsieur X... et la Cie AGF ASSURANCES ; que sur l'appel incident de Monsieur X..., l'expertise sollicitée par la Cie AGF apparaît inutile à la solution du litige, ne pouvant se fonder sur d'autres éléments que ceux qu'a pu rassembler la victime ; que les premiers juges ont justement apprécié, au vu des preuves versées aux débats, notamment les attestations de personnes connaissant parfaitement l'intérieur de l'appartement de Monsieur X..., le montant du préjudice matériel subi par ce dernier ; que Monsieur X... a vu disparaître dans l'incendie toutes les traces de son passé et de celui de ses deux filles ; qu'il a dû faire appel aux personnes qu'il connaissait pour pouvoir tenter de vivre à nouveau normalement ainsi que cela ressort des nombreuses attestations produites ; que ce préjudice matériel auquel s'ajoute le choc durable qu'il a subi sera équitablement réparé par l'allocation d'une somme de 30. 000 € ;

ALORS QU'aucun texte n'édicte au profit du locataire une présomption de responsabilité contre le bailleur qui occupe une partie de l'immeuble incendié et que, dans ce cas, le locataire ne dispose contre le propriétaire, occupant des locaux dans lesquels l'incendie a pris naissance, que d'une action fondée ou sur une faute de celui-ci à l'origine de l'incendie ou de sa propagation, ou sur la réparation du trouble de jouissance ; qu'ayant relevé que l'origine de l'incendie était inconnue et n'ayant retenu aucune faute à l'encontre du bailleur, la Cour, en déclarant les époux Y..., bailleurs, responsables du dommage subi par Monsieur X..., locataire, a violé l'article 1147 du Code civil.

TROISIEME MOYEN DE CASSATION

IL EST FAIT GRIEF à l'arrêt attaqué D'AVOIR débouté les époux Y... de leur demande de garantie dirigée contre la MAIF ;

AUX MOTIFS PROPRES QUE le seul fait que la MAIF ait mandaté son conseil technique pour visiter les lieux est insuffisant pour apprécier l'ampleur de la couverture qu'elle assurait dans le contrat souscrit par les époux Y... ; que ces derniers n'avaient pas signalé à leur assureur qu'ils avaient donné une partie de la maison en location et ils ne se sont à aucun moment préoccupés de vérifier si Monsieur X... était régulièrement assuré, alors que, légalement, le locataire doit communiquer une attestation d'assurance de responsabilité locative ; qu'en outre, ils ne contestent pas qu'ils connaissaient le système des garanties d'habitation mises en oeuvre par la MAIF puisqu'ils ont successivement rajouté et supprimé des unités d'habitation dans l'ensemble des immeubles de leur patrimoine assuré auprès de cette mutuelle ; qu'en l'espèce, ils ont créé deux logements puisque Monsieur X... occupait privativement en qualité de locataire une partie de l'immeuble distincte de celle dont ils conservaient eux-mêmes la jouissance et ce, sans que cette modification substantielle soit portée à la connaissance de l'assureur qui n'a pu apprécier le risque particulier présenté par cette transformation ; que dans ces conditions, la MAIF ne saurait être condamnée à relever et garantir les époux Y... d'une quelconque condamnation prononcée à leur encontre au profit de M. X... ;

1°) ALORS QUE le juge doit préciser le fondement juridique de sa décision ; qu'en statuant ainsi, par des motifs qui ne font aucunement ressortir le fondement juridique d'une telle décision, la Cour a privé la Cour de cassation de toute possibilité d'exercer son contrôle, en violation de l'article 12 du Code de procédure civile ;

2°) ALORS, subsidiairement, QUE les juges du fond ne peuvent accueillir ou rejeter les demandes dont ils sont saisis sans examiner tous les éléments de preuve qui leur sont soumis par les parties au soutien de leurs prétentions ; qu'à supposer que la Cour ait entendu dire qu'elle n'était pas suffisamment renseignée sur la nature et l'étendue des garanties souscrites, ce alors que les époux Y... avaient produit le contrat d'assurance MAIF, l'article 455 du Code de procédure civile aurait été violé ;

3°) ALORS, subsidiairement, QUE l'omission ou la déclaration inexacte de la part de l'assuré dont la mauvaise foi n'est pas établie n'entraîne pas la nullité de l'assurance ; que dans le cas où la constatation n'a lieu qu'après un sinistre, l'indemnité est réduite en proportion du taux des primes payées par rapport au taux des primes qui auraient été dues si les risques avaient été complètement et exactement déclarés ; qu'à supposer que la Cour ait estimé que le fait pour les époux Y... d'avoir omis de déclarer la location consentie à Monsieur X... à l'assureur « qui n'a pu apprécier le risque particulier présenté par cette transformation » l'empêchait de retenir sa garantie, sans avoir constaté la mauvaise foi des époux Y..., le juge d'appel aurait alors violé l'article L. 113-9 du Code des assurances ;

4°) ALORS, en tous cas, QUE la MAIF se contentait de soutenir qu'elle n'avait jamais entendu garantir une unité d'habitation qui n'était pas assurée, l'assurance ne portant que sur la partie de l'habitation dont les époux Y... s'étaient réservés la jouissance ; que la MAIF se fondait donc sur le fait que l'objet de la police n'était pas d'assurer l'habitation de Monsieur X... ; qu'en se fondant d'office sur des moyens qui n'avaient aucunement été soulevés par la MAIF, et ce, sans

susciter les observations préalables des parties, la Cour a violé l'article 16 du Code de procédure civile.

Moyens produits au pourvoi incident par Me Le Prado, avocat aux Conseils pour la société Mutuelle assurances des instituteurs de France (MAIF)

PREMIER MOYEN DE CASSATION

IL EST FAIT GRIEF à l'arrêt attaqué :

D'AVOIR condamné les époux Y... à verser à Monsieur X..., la somme de 95. 722, 22 € à titre de dommages et intérêts, et D'AVOIR rejeté la demande indemnitaire de la MAIF dirigée contre Monsieur X... et les AGF ;

AUX MOTIFS PROPRES QUE « vu les conclusions déposées le 2 juin 2008 par les époux Y..., qui demandent à la Cour de dire que Monsieur X... est présumé responsable de l'incendie ayant pris dans les locaux par lui loués, de dire que Monsieur X... ne démontre pas l'existence d'une quelconque cause exonératoire de responsabilité pesant sur lui en sa qualité de locataire et de le débouter en conséquence de toutes ses demandes, subsidiairement de dire non établi dans son quantum le préjudice allégué et en tout état de cause le réduire à de plus justes proportions, subsidiairement et en tout état de cause, de dire que la MAIF doit à ses assurés sa garantie et, en conséquence, de condamner la MAIF à les relever indemnes de toutes condamnations qui pourraient être prononcées à leur encontre, de leur allouer la somme de 5. 000 € sur le fondement de l'article 700 du Code de procédure civile ; que sur le caractère de l'occupation par le bailleur, les époux Y... et la MAIF font grief au premier juge d'avoir retenu que l'immeuble incendié était un ensemble unique, occupé conjointement par les bailleurs et le locataire, ce qui exclut l'application de l'article 1733 du Code civil ; que cependant, c'est par de justes motifs que la Cour fait siens que le Tribunal a considéré que la présomption édictée par l'article 1733 du Code civil n'avait pas vocation à s'appliquer, dans la mesure où le propriétaire, qui s'est réservé l'habitation d'une partie des lieux, en jouit comme un locataire ; qu'en effet, il ne peut être contesté, au vu de l'acte de vente du 10 juillet 1975 qui porte sur une désignation cadastrale unique, qu'il existe des installations communes, avec compteur et facture unique, une structure avec toiture et combles d'un seul tenant et que, dès lors, il s'agissait d'une même unité d'habitation et non de deux maisons contiguës ; qu'il est n'est pas non plus dénié que les époux Y... et Monsieur X... ont la jouissance indivise de la cave située au rez-de-chaussée de l'immeuble et que les bailleurs ont conservé la jouissance privative de certaines pièces, soit les trois quarts du rez-de-chaussée et les deux tiers de l'étage ; qu'ainsi, le bailleur qui a occupé l'immeuble incendié de manière privative importante ne peut agir contre son locataire qu'en apportant la preuve d'une faute de ce dernier ; que pour ce faire, encore est-il nécessaire d'établir que la cheminée de service dans l'appartement loué à Monsieur X... soit à l'origine du départ de feu ; que lorsque les services de gendarmerie et le Cabinet Z..., expert commissionné par la MAIF sont intervenus sur les lieux pour rechercher l'origine de l'incendie, il ne restait que des gravats, ce qui rendait impossible toutes recherches sérieuses d'indices probants ; que l'expert de la MAIF a conclu, soit à une origine électrique, avec un phénomène de disruption (problème avec le va-et-vient électrique, hypothèse la moins plausible), soit un embrasement consécutif à une consommation lente de la poutraison et du plancher, situés sous la sole foyère de la cheminée à foyer ouvert du séjour de l'appartement occupé par Monsieur X... ; que toutefois, il n'est pas expliqué comment le feu qui brûlait effectivement dans sa cheminée a atteint la poutraison et le plancher de la bibliothèque alors qu'il aurait dû traverser d'abord la sole foyère, le carrelage épais de terre cuite ou les joints ; que les époux Y... considèrent que leur locataire a commis plusieurs fautes, à savoir : le maintien du feu de cheminée pendant la nuit (mais aucune règle n'impose une utilisation limitée de la cheminée), le défaut de ramonage par un professionnel (cet argument doit être écarté dans la mesure où le conduit de cheminée n'est pas à l'origine de l'incendie), l'absence de dalle posée sur la sole foyère (mais l'on ignore la constitution de celle-ci), le vice de construction du carrelage (contrairement à ce que prétendent les bailleurs, il n'est pas démontré que M. Y... ait refait le carrelage au niveau de la cheminée et il apparaît au contraire qu'il s'est limité à changer deux mètres carrés au niveau du bureau (attestation A...)) ; que par ailleurs, Monsieur X... a toujours indiqué que l'incendie avait pris naissance dans la bibliothèque du rez-de-chaussée, pièce réservée à la jouissance exclusive des époux Y..., ce qui a été confirmé par

Madame B... qui certifie avoir vu les flammes violentes sortir de la pièce où les époux Y... entreposaient leurs affaires, et par le caporal-chef des pompiers volontaires, Madame C..., qui a précisé que des flammes sortaient des ouvertures du rez-de-chaussée au centre de la maison ; que cette localisation des flammes en début d'incendie ne permet pas de dire que la cheminée en, service dans l'appartement loué soit à l'origine du départ du feu, celui-ci paraissant plutôt être né dans un lieu occupé par les époux Y... ; qu'en tout état de cause, la cause de l'incendie et le lieu où il a débuté demeurant incertain, le propriétaire qui habite lui-même une partie de l'immeuble incendié ne peut invoquer les articles 1733 et 1734 du Code civil ; qu'au surplus, les époux Y... sont dans l'impossibilité de démontrer une quelconque faute du locataire ; que dès lors, que l'on retienne la première ou la deuxième hypothèse, les bailleurs, à la fois propriétaires de l'installation électrique et du plancher de l'immeuble incendié, doivent être déclarés responsables des dommages causés par ces choses ; que les époux Y... étant responsables du sinistre sur leur immeuble, ils ne disposent d'aucun recours envers Monsieur X..., de même que leur assureur, la MAIF ; que sera donc également confirmé le rejet des demandes des époux Y... et de la MAIF, dirigées contre Monsieur X... et la Cie AGF ASSURANCES ; que sur l'appel incident de Monsieur X..., l'expertise sollicitée par la Cie AGF apparaît inutile à la solution du litige, ne pouvant se fonder sur d'autres éléments que ceux qu'a pu rassembler la victime ; que les premiers juges ont justement apprécié, au vu des preuves versées aux débats, notamment les attestations de personnes connaissant parfaitement l'intérieur de l'appartement de Monsieur X..., le montant du préjudice matériel subi par ce dernier ; que Monsieur X... a vu disparaître dans l'incendie toutes les traces de son passé et de celui de ses deux filles ; qu'il a dû faire appel aux personnes qu'il connaissait pour pouvoir tenter de vivre à nouveau normalement ainsi que cela ressort des nombreuses attestations produites ; que ce préjudice matériel auquel s'ajoute le choc durable qu'il a subi sera équitablement réparé par l'allocation d'une somme de 30.000 € ; ET QUE le seul fait que la MAIF ait mandaté son conseil technique pour visiter les lieux est insuffisant pour apprécier l'ampleur de la couverture qu'elle assurait dans le contrat souscrit par les époux Y... ; que ces derniers n'avaient pas signalé à leur assureur qu'ils avaient donné une partie de la maison en location et ils ne se sont à aucun moment préoccupés de vérifier si Monsieur X... était régulièrement assuré, alors que, légalement, le locataire doit communiquer une attestation d'assurance de responsabilité locative ; qu'en outre, ils ne contestent pas qu'ils connaissaient le système des garanties d'habitation mises en oeuvre par la MAIF puisqu'ils ont successivement rajouté et supprimé des unités d'habitation dans l'ensemble des immeubles de leur patrimoine assuré auprès de cette mutuelle ; qu'en l'espèce, ils ont créé deux logements puisque Monsieur X... occupait privativement en qualité de locataire une partie de l'immeuble distincte de celle dont ils conservaient eux-mêmes la jouissance et ce, sans que cette modification substantielle soit portée à la connaissance de l'assureur qui n'a pu apprécier le risque particulier présenté par cette transformation ; que dans ces conditions, la MAIF ne saurait être condamnée à relever et garantir les époux Y... d'une quelconque condamnation prononcée à leur encontre au profit de M. X... ;

ALORS QUE le juge d'appel doit statuer au visa des dernières écritures déposées par les parties ; qu'en statuant au visa des écritures de la MAIF datées du 9 mars 2009, bien que la MAIF ait déposé ses dernières écritures au greffe le 23 mars 2009, la Cour d'appel a violé les articles 455 et 954, alinéa 2, du Code de procédure civile.

DEUXIEME MOYEN DE CASSATION

« IL EST FAIT GRIEF à l'arrêt attaqué :

D'AVOIR condamné les époux Y... à verser à Monsieur X..., la somme de 95.722,22 € à titre de dommages et intérêts, et D'AVOIR rejeté la demande indemnitaire de la MAIF dirigée contre Monsieur X... et les AGF ;

AUX MOTIFS PROPRES QUE « sur le caractère de l'occupation par le bailleur, les époux Y... et la MAIF font grief au premier juge d'avoir retenu que l'immeuble incendié était un ensemble unique, occupé conjointement par les bailleurs et le locataire, ce qui exclut l'application de l'article 1733 du Code civil ; que cependant, c'est par de justes motifs que la Cour fait siens que le tribunal a considéré que la présomption édictée par l'article 1733 du Code civil n'avait pas vocation à s'appliquer, dans la mesure où le propriétaire, qui s'est réservé l'habitation d'une partie des lieux, en jouit comme un

locataire ; qu'en effet, il ne peut être contesté, au vu de l'acte de vente du 10 juillet 1975 qui porte sur une désignation cadastrale unique, qu'il existe des installations communes, avec compteur et facture unique, une structure avec toiture et combles d'un seul tenant et que, dès lors, il s'agissait d'une même unité d'habitation et non de deux maisons contiguës ; qu'il est n'est pas non plus dénié que les époux Y... et Monsieur X... ont la jouissance indivise de la cave située au rez-de-chaussée de l'immeuble et que les bailleurs ont conservé la jouissance privative de certaines pièces, soit les trois quarts du rez-de-chaussée et les deux tiers de l'étage ; qu'ainsi, le bailleur qui a occupé l'immeuble incendié de manière privative importante ne peut agir contre son locataire qu'en apportant la preuve d'une faute de ce dernier ; que pour ce faire, encore est-il nécessaire d'établir que la cheminée de service dans l'appartement loué à Monsieur X... soit à l'origine du départ de feu ; que lorsque les services de gendarmerie et le Cabinet Z..., expert commissionné par la MAIF sont intervenus sur les lieux pour rechercher l'origine de l'incendie, il ne restait que des gravats, ce qui rendait impossible toutes recherches sérieuses d'indices probants ; que l'expert de la MAIF a conclu, soit à une origine électrique, avec un phénomène de disruption (problème avec le va-et-vient électrique, hypothèse la moins plausible), soit un embrasement consécutif à une consommation lente de la poutraison et du plancher, situés sous la sole foyère de la cheminée à foyer ouvert du séjour de l'appartement occupé par Monsieur X... ; que toutefois, il n'est pas expliqué comment le feu qui brûlait effectivement dans sa cheminée a atteint la poutraison et le plancher de la bibliothèque alors qu'il aurait dû traverser d'abord la sole foyère, le carrelage épais de terre cuite ou les joints ; que les époux Y... considèrent que leur locataire a commis plusieurs fautes, à savoir : le maintien du feu de cheminée pendant la nuit (mais aucune règle n'impose une utilisation limitée de la cheminée), le défaut de ramonage par un professionnel (cet argument doit être écarté dans la mesure où le conduit de cheminée n'est pas à l'origine de l'incendie), l'absence de dalle posée sur la sole foyère (mais l'on ignore la constitution de celle-ci), le vice de construction du carrelage (contrairement à ce que prétendent les bailleurs, il n'est pas démontré que M. Y... ait refait le carrelage au niveau de la cheminée et il apparaît au contraire qu'il s'est limité à changer deux mètres carrés au niveau du bureau (attestation A...) ; que par ailleurs, Monsieur X... a toujours indiqué que l'incendie avait pris naissance dans la bibliothèque du rez-de-chaussée, pièce réservée à la jouissance exclusive des époux Y..., ce qui a été confirmé par Madame B... qui certifie avoir vu les flammes violentes sortir de la pièce où les époux Y... entreposaient leurs affaires, et par le caporal-chef des pompiers volontaires, Madame C..., qui a précisé que des flammes sortaient des ouvertures du rez-de-chaussée au centre de la maison ; que cette localisation des flammes en début d'incendie ne permet pas de dire que la cheminée en, service dans l'appartement loué soit à l'origine du départ du feu, celui-ci paraissant plutôt être né dans un lieu occupé par les époux Y... ; qu'en tout état de cause, la cause de l'incendie et le lieu où il a débuté demeurant incertain, le propriétaire qui habite lui-même une partie de l'immeuble incendié ne peut invoquer les articles 1733 et 1734 du Code civil ; qu'au surplus, les époux Y... sont dans l'impossibilité de démontrer une quelconque faute du locataire ; que dès lors, que l'on retienne la première ou la deuxième hypothèse, les bailleurs, à la fois propriétaires de l'installation électrique et du plancher de l'immeuble incendié, doivent être déclarés responsables des dommages causés par ces choses ; que les époux Y... étant responsables du sinistre sur leur immeuble, ils ne disposent d'aucun recours envers Monsieur X..., de même que leur assureur, la MAIF ; que sera donc également confirmé le rejet des demandes des époux Y... et de la MAIF, dirigées contre Monsieur X... et la Cie AGF ASSURANCES ; que sur l'appel incident de Monsieur X..., l'expertise sollicitée par la Cie AGF apparaît inutile à la solution du litige, ne pouvant se fonder sur d'autres éléments que ceux qu'a pu rassembler la victime ; que les premiers juges ont justement apprécié, au vu des preuves versées aux débats, notamment les attestations de personnes connaissant parfaitement l'intérieur de l'appartement de Monsieur X..., le montant du préjudice matériel subi par ce dernier ; que Monsieur X... a vu disparaître dans l'incendie toutes les traces de son passé et de celui de ses deux filles ; qu'il a dû faire appel aux personnes qu'il connaissait pour pouvoir tenter de vivre à nouveau normalement ainsi que cela ressort des nombreuses attestations produites ; que ce préjudice matériel auquel s'ajoute le choc durable qu'il a subi sera équitablement réparé par l'allocation d'une somme de 30. 000 € ;

ALORS QUE le locataire répond de l'incendie à moins qu'il ne prouve qu'il est arrivé par cas fortuit, ou force majeure ou par vice de construction ; que pour retenir la responsabilité des époux Y..., en leur qualité de bailleur propriétaire des lieux garantis par la MAIF, la Cour d'appel a jugé que les époux Y... étaient dans l'impossibilité de démontrer une quelconque faute du locataire et que la cause de l'incendie était incertaine, bien qu'une présomption de responsabilité repose en l'espèce sur le locataire, Monsieur X..., lequel ne pouvait s'exonérer qu'en démontrant le cas fortuit, la force majeure ou le vice de construction ; qu'en statuant ainsi, la Cour d'appel a violé l'article 1733 du Code civil ;

ET ALORS EN TOUTE HYPOTHESE QU'aucun texte n'édicte au profit du locataire une présomption de responsabilité contre le bailleur qui occupe une partie de l'immeuble incendié ; que, dans ce cas, le locataire ne dispose contre le propriétaire, occupant des locaux dans lesquels l'incendie a pris naissance, que d'une action fondée ou soit sur une faute de celui-ci à l'origine de l'incendie ou de sa propagation, ou soit sur les troubles de jouissance ; qu'ayant relevé que l'origine de l'incendie était inconnue et n'ayant retenu aucune faute à l'encontre du bailleur, la Cour, en déclarant les époux Y..., bailleurs, responsables du dommage subi par Monsieur X..., locataire, a violé l'article 1147 du Code civil ».