

Texte de la décision

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

Attendu, selon l'arrêt attaqué (Poitiers, 26 mars 2014), que M. et Mme X... ont donné à bail à M. et Mme Y... une maison d'habitation qui a, en cours de bail, été détruite par un incendie ; qu'ils ont assigné M. et Mme Y... et leur assureur, la société Matmut assurances, en indemnisation des conséquences de l'incendie non réparées par leur propre assureur ;

Sur le moyen unique du pourvoi incident, ci-après annexé, qui est préalable :

Attendu qu'ayant relevé que le rapport établi par la société Elex, technicien mandaté par l'assureur de M. X..., mentionnait que le garage sous-toiture distincte était utilisé comme lieu de stockage de mobilier, ce qui confirmait l'allégation des locataires en faveur d'une utilisation du garage par les bailleurs pour stocker du mobilier leur appartenant et que le bail ne mentionnait pas le garage comme inclus dans les locaux donnés en location, la cour d'appel, qui en a déduit que le propriétaire-bailleur avait conservé l'usage exclusif d'une partie de la maison et que la présomption de l'article 1733 du code civil ne trouvait donc pas à s'appliquer, a légalement justifié sa décision ;

Mais sur le moyen unique du pourvoi principal :

Vu les articles 1733 et 1734 du code civil ;

Attendu que, pour condamner M. Y... et son assureur à payer la quote-part de l'indemnité correspondant à la valeur locative de l'immeuble donné en location, l'arrêt retient qu'en raison de la pluralité d'occupants et s'agissant d'un incendie dont ni l'origine ni le lieu exact où il a pris naissance ne sont déterminés, tous les locataires ou assimilés, dont le propriétaire ayant conservé l'usage exclusif d'une partie de la maison, en sont responsables proportionnellement à la valeur locative de la partie de l'immeuble qu'ils occupent, et qu'en l'espèce, la valeur locative du garage représentant 1, 40 % de la valeur locative de l'ensemble contre 98, 60 % pour la partie occupée par M. Y..., ce dernier et son assurance doivent supporter 98, 60 % du montant de la réclamation complémentaire des époux X... ;

Qu'en statuant ainsi, alors que le locataire ou, s'ils sont plusieurs, tous les locataires sont présumés responsables de l'incendie et que cette présomption cesse d'exister lorsque le propriétaire de l'immeuble occupe une partie des locaux dans les mêmes conditions qu'un locataire, la cour d'appel, qui n'a pas tiré les conséquences légales de ses propres constatations, a violé les textes susvisés ;

PAR CES MOTIFS :

CASSE ET ANNULE, en toutes ses dispositions, l'arrêt rendu le 26 mars 2014, entre les parties, par la cour d'appel de Poitiers ; 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 Poitiers, autrement composée ;

Condamne M. et Mme X... aux dépens ;

Vu l'article 700 du code de procédure civile, condamne M. et Mme X... à payer à M. Y... et à la société Matmut une somme de 3 000 euros ; rejette la demande de M. et Mme X... ;

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 vingt-trois juin deux mille quinze.

MOYENS ANNEXES au présent arrêt

Moyen produit au pourvoi principal par la SCP Rocheteau et Uzan-Sarano, avocat aux Conseils pour M. Y... et la société Mutuelle assurance des travailleurs mutualistes

Il est fait grief à l'arrêt attaqué d'AVOIR condamné in solidum M. Luis Y... et la société Matmut Assurances à verser à M. et Mme X... la somme de 108. 183, 72 € en réparation du préjudice matériel ;

AUX MOTIFS QUE selon l'article 1733 du Code Civil, le locataire répond de l'incendie, à moins qu'il ne prouve que l'incendie 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 selon l'article 1734 du même code, s'il y a plusieurs locataires, tous sont responsables de l'incendie, proportionnellement à la valeur locative de la partie de l'immeuble qu'ils occupent, à moins qu'ils ne prouvent que l'incendie a commencé dans l'habitation de l'un d'eux, auquel cas celui-là seul est tenu, ou que quelques-uns ne prouvent que l'incendie n'a pu commencer chez eux, auquel cas ceux-là n'en sont pas tenus et que ces dispositions s'appliquent à tout convention d'occupation ; que lorsque le bailleur occupe privativement une partie de l'immeuble loué, il se présente à l'égard des locataires occupant le même immeuble, comme l'un d'eux et qu'il faut appliquer les règles de l'article 1734 du Code civil ; qu'il en résulte que lorsqu'il ne fait pas la preuve de ce que le feu n'a pas commencé dans la partie qu'il occupait ou de ce qu'il a commencé dans la partie donnée en location, le bailleur ne peut agir contre ses locataires qu'en vertu du droit commun, c'est-à-dire en faisant la preuve d'une faute à leur charge ; qu'en l'espèce, si les époux X... produisent bien la copie d'un acte sous seing privé dénommé « contrat de location » daté et signé par le propriétaire du 31 mars 2008 et par le locataire saisonnier du 5 avril 2008, portant sur la location d'un logement meublé, du 2 août 2008 à 16 heures au 16 août 2008 à 10 heures, moyennant un prix de 3. 200 €, que la localisation du logement n'est pas mentionnée dans le contrat ni la consistance des lieux ; que cependant M. Y... reconnaît dans ses écritures qu'il a bien pris en location saisonnière une maison d'habitation située ... à Saint-Clément-des-Baleines mais qu'il soutient que le garage ne faisait pas partie des locaux pris en location, car les époux X... en avaient conservé l'usage exclusif ; que faute de rapporter la preuve contraire par un bail décrivant exactement l'adresse et la consistance des biens donnés en location, seul l'aveu de M. Y... permet d'établir la consistance du logement et que dans ces conditions il en résulte que le garage était exclu du contrat de location saisonnière ; que le rapport établi par la SARL Elex, technicien mandaté par l'assureur de M. X..., mentionne que le garage sous toiture distincte était utilisé comme lieu de stockage de mobilier, ce qui confirme bien l'allégation des locataires en faveur d'une utilisation du garage par les bailleurs pour stocker du mobilier leur appartenant et que cette observation n'est pas contraire aux indications du bail qui ne mentionnait nullement le garage comme faisant partie de la maison donnée en location ; qu'aucun élément certain ne permet de

situer le lieu où l'incendie a pris naissance puisque les deux techniciens mandatés par les assureurs des parties ont retenu l'origine indéterminée de l'incendie : que les témoins qui ont aperçu des flammes n'ont pas fourni des témoignages suffisamment précis pour localiser le lieu d'origine de l'incendie dans la cuisine ou l'arrière-cuisine de même que les gendarmes, dont le procès-verbal n'est pas versé en totalité aux débats alors que le procès-verbal de synthèse précise bien que le départ précis du feu ne peut pas être confirmé, de par l'explosion d'une bouteille de gaz ; qu'au demeurant, dans leur assignation, les époux X... ont bien mentionné que l'origine du feu n'a pas pu être déterminée et qu'un rapport d'expertise amiable a confirmé l'origine indéterminée de l'incendie ; qu'ils ne soutenaient pas dans leur exploit introductif d'instance que le feu avait pris naissance dans la cuisine puisqu'ils affirmaient seulement que les locataires « doivent ainsi répondre de l'incendie survenu pendant la durée de la location et dont les causes n'ont pu être déterminées » ; que contrairement à ce que le tribunal de grande instance a retenu, rien ne permet de situer l'origine de l'incendie de la cuisine occupée par les locataires et a contrario rien ne permet également d'exclure une origine du feu dans le garage dont les époux X... avaient conservé l'usage ; que lorsque le propriétaire bailleur conserve la jouissance d'une partie de l'immeuble donné en location, la présomption de l'article 1733 du Code civil ne s'applique que s'il est établi que l'incendie a pris naissance dans les zones dévolues aux locataires, ce qui n'est pas le cas en l'espèce puisque l'origine du sinistre est indéterminée aux termes des rapports des deux techniciens mandatés par les assureurs, tant du bailleur-propriétaire que du locataire et qu'aucun élément ne permet d'établir que l'incendie n'a pas pu prendre naissance dans le garage dont il n'est pas établi par les époux X... que M. Y... en avait l'usage ; qu'en fonction de la pluralité d'occupants et s'agissant d'un incendie dont l'origine n'est pas déterminée, ni le lieu exact où il a pris naissance, tous les locataires et assimilés, dont le propriétaire ayant conservé l'usage exclusif d'une partie de la maison, en sont responsables proportionnellement à la valeur locative de la partie de l'immeuble qu'ils occupent ; qu'en l'espèce le rapport de la SARL Elex mentionne un garage d'une superficie de 25 m² et en fonction de la localisation et de l'époque de location, la valeur locative s'élève à 90 € par mois soit 45 € pour quinze jours et que par rapport à une location globale de 3. 200 €, la valeur locative du garage représente 1, 40 % de la valeur locative de l'ensemble contre 98, 60 % pour la partie occupée par M. Y... et qu'en conséquence, ce dernier et son assureur supporteront 98, 60 % du montant de la réclamation complémentaire des époux X... soit : 109. 719, 80 € : 100 x 98, 60 € = 108. 183, 72 € et que le jugement contesté sera réformé en ce sens ;

1) ALORS QUE le juge ne peut relever un moyen d'office sans inviter au préalable les parties à formuler leurs observations ; que devant la cour d'appel, les époux X... sollicitaient la condamnation de M. Y... et de son assureur la Matmut à les indemniser de leur entier préjudice, tandis que ces derniers soutenaient qu'il n'y avait pas lieu d'appliquer à leur encontre la responsabilité de plein droit prévue à l'article 1733 du code civil en raison de cette co-occupation ; qu'aucune des parties ne soutenait qu'un partage devait s'opérer entre le preneur,, et les bailleurs à raison de leur co-occupation des lieux loués, en application de l'article 1734 du code civil ; qu'en considérant « qu'en fonction de la pluralité d'occupants et s'agissant d'un incendie dont l'origine n'est pas déterminée, ni le lieu exact où il a pris naissance, tous les locataires et assimilés, dont le propriétaire ayant conservé l'usage exclusif d'une partie de la maison, en sont responsables proportionnellement à la valeur locative de la partie de l'immeuble qu'ils occupent » puis en se fondant sur le rapport de la société Elex pour déterminer la proportion de l'occupation respective du bailleur et du locataire, la cour d'appel qui a soulevé un moyen d'office sans inviter les parties à présenter préalablement leurs observations sur ce point, a violé l'article 16 du code de procédure civile ;

2) ALORS QUE la présomption de responsabilité qui pèse sur le locataire en cas d'incendie de la chose louée cesse d'exister lorsque le propriétaire de l'immeuble occupe une partie des locaux dans les mêmes conditions qu'un locataire, à moins que le bailleur n'établisse que l'incendie est né dans les locaux occupés par le preneur ; qu'en l'espèce, M. Y... et son assureur faisaient valoir que les époux X... avaient conservé l'occupation exclusive du garage et que l'origine de l'incendie était totalement inconnue pour en déduire que la présomption de responsabilité du locataire n'avait pas, dès lors, à s'appliquer ; que la cour d'appel a constaté que les époux X... avaient effectivement conservé la jouissance exclusive du garage sous toiture pour l'utiliser comme lieu de stockage de mobilier et qu'« aucun élément certain ne permet de situer le lieu où l'incendie a pris naissance » ; qu'il en résultait que la présomption de responsabilité du locataire ne pouvait pas s'appliquer, ce qui excluait la règle de répartition de la dette de responsabilité entre colocataires ; qu'en affirmant au contraire « qu'en fonction de la pluralité d'occupants et s'agissant d'un incendie dont l'origine n'est pas déterminée, ni le lieu exact où il a pris naissance, tous les locataires et assimilés, dont le propriétaire ayant conservé

l'usage exclusif d'une partie de la maison, en sont responsables proportionnellement à la valeur locative de la partie de l'immeuble qu'ils occupent », la cour d'appel qui n'a pas tiré les conséquences légales qui s'évinçaient de ses constatations, a violé les articles 1733 et 1734 du code civil.

Moyen produit au pourvoi incident par la SCP Gaschignard, avocat aux Conseils pour M. et Mme X...

Il est fait grief à l'arrêt attaqué d'avoir limité à la somme de 108 183, 72 euros la condamnation de M. Luis Y... et de la société Matmut Assurances,

AUX MOTIFS QUE le rapport établi par la SARL Elex, technicien mandaté par l'assureur de M. X..., mentionne que le garage sous toiture distincte était utilisé comme lieu de stockage de mobilier, ce qui confirme bien l'allégation des locataires en faveur d'une utilisation du garage par les bailleurs pour stocker du mobilier ; que cette observation n'est pas contraire aux indications du bail qui ne mentionnait nullement le garage comme faisant partie de la maison donnée en location ; qu'aucun élément certain ne permet de situer le lieu où l'incendie a pris naissance ; que contrairement à ce qu'a retenu le tribunal, rien ne permet de situer l'origine de l'incendie de la cuisine occupée par les locataires et rien ne permet d'exclure une origine du feu dans le garage dont les époux X... avaient l'usage ; que lorsque le propriétaire-bailleur conserve la jouissance d'une partie de l'immeuble donné en location, la présomption de l'article 1733 du code civil ne s'applique que s'il est établi que l'incendie a pris naissance dans les zones dévolues aux locataires, ce qui n'est pas le cas en l'espèce puisque l'origine du sinistre est indéterminée aux termes des rapports des deux techniciens mandatés par les assureurs, tant du bailleur-propriétaire que du locataire, et qu'aucun élément ne permet d'établir que l'incendie n'a pas pu prendre naissance dans le garage dont il n'est pas établi par les époux X... que M. Y... avait l'usage ; qu'en fonction de la pluralité d'occupants et s'agissant d'un incendie dont l'origine n'est pas déterminée, ni le lieu exact où il a pris naissance, tous les locataires et assimilés, dont le propriétaire ayant conservé l'usage exclusif d'une partie de la maison, en sont responsables proportionnellement à la valeur locative de la partie de l'immeuble qu'ils occupent ; qu'en l'espèce, le rapport de la SARL Elex mentionne un garage d'une superficie de 25 m² et en fonction de la localisation et de l'époque de la location, la valeur locative s'élève à 90 € par mois, soit 45 € pour quinze jours et que par rapport à une location globale de 3200 €, la valeur locative du garage représente 1, 40 % de la valeur locative de l'ensemble contre 98, 60 % pour la partie occupée par M. Y... et qu'en conséquence, ce dernier et son assureur supporteront 98, 60 % du montant de la réclamation complémentaire des époux X... soit 109 719, 80 € : $100 \times 98, 60 \text{ €} = 108 183, 72 \text{ €}$ et que le jugement contesté sera réformé en ce sens ;

ALORS QUE la présomption de responsabilité du locataire énoncée à l'article 1733 du Code civil ne cesse que lorsque le propriétaire de l'immeuble occupe une partie des locaux dans les mêmes conditions qu'un locataire ; que la cour d'appel, qui a constaté que le garage attenant à la villa était réservé au stockage de meubles appartenant aux propriétaires, n'a nullement caractérisé une jouissance par les propriétaires dans des conditions semblables à celles d'un locataire et a ainsi privé sa décision de base légale au regard des articles 1733 et 1734 du Code civil.