COUR D'APPEL DE BORDEAUX

QUATRIÈME CHAMBRE CIVILE

ARRÊT DU : 28 MAI 2026

N° RG 24/02882 - N° Portalis DBVJ-V-B7I-N2RP

Société MACIF

c/

S.C.I. STUDIOTEL

S.A.S. VISUAL ROAD PRINT

S.C.P. LGA

Nature de la décision : AU FOND

Grosse délivrée le : 28 mai 2026

aux avocats

Décision déférée à la Cour : jugement rendu le 07 mai 2024 (R.G. 21/01457) par le Tribunal Judiciaire d'ANGOULEME suivant déclaration d'appel du 21 juin 2024

APPELANTE :

Société MACIF, agissant en la personne de son représentant légal domicilié en cette qualité au siège social sis [Adresse 1]

Représentée par Maître Sébastien GROLLEAU de la SCP BRUNEAU-GROLLEAU, avocat au barreau de la CHARENTE, et

assistée de Maître Grégoire TREBOUS de la Société d'avocat COGEP, avocat au barreau d'ANGERS

INTIMÉES :

S.C.I. STUDIOTEL, prise en la personne de son représentant légal domicilié en cette qualité au siège social sis [Adresse 2]

Représentée par Maître Agathe LE CHIPPEY de la SELARL AB VOCARE, avocat au barreau de la CHARENTE

S.A.S. VISUAL ROAD PRINT, prise en la personne de son représentant légal domicilié en cette qualité au siège social sis [Adresse 3]

S.C.P. LGA, prise en sa qualité de liquidateur judiciaire de la SAS VISUAL ROAD PRINT selon jugement du tribunal de commerce d'Angoulême prononçant l'ouverture de la liquidation judiciaire en date du 13 octobre 2022, domiciliée en cette qualité [Adresse 4]

Non représentées

COMPOSITION DE LA COUR :

En application des dispositions des articles 805 et 907 du code de procédure civile, l'affaire a été débattue le 25 mars 2026 en audience publique, les avocats ne s'y étant pas opposés, devant Madame Sophie MASSON, Conseiller chargé du rapport,

Ce magistrat a rendu compte des plaidoiries dans le délibéré de la Cour, composée de :

Monsieur Jean-Pierre FRANCO, Président,

Madame Sophie MASSON, Conseiller,

Madame Bérengère VALLEE, Conseiller,

Greffier lors des débats : Monsieur Hervé GOUDOT

ARRÊT :

- réputé contradictoire

- 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 à l'article 450 alinéa 2 du Code de Procédure Civile.

EXPOSÉ DU LITIGE :

1. Par acte sous seing privé du 15 décembre 2014, la société civile immobilière Studiotel a donné à bail à Monsieur [I] [G] un local à usage commercial situé [Adresse 5] à [Localité 1] (Charente), dépendant d'un immeuble cadastré section BC n° [Cadastre 1], [Cadastre 2] et [Cadastre 3].

Par avenant du 8 janvier 2018, la société Visual Road Print a été substituée à M. [G] en qualité de preneur, et le bail a été étendu aux deux bureaux du premier étage situés au-dessus du local commercial, les locaux formant un tout indivisible. Le loyer principal annuel a été fixé à 8 400 euros, payable par mensualités de 700 euros.

Dans la nuit du 23 au 24 octobre 2018, deux incendies successifs ont affecté l'immeuble, prenant naissance dans le local voisin, exploité par M. [O] [U] [W] sous l'enseigne Super Kebab et également donné à bail commercial par la société Studiotel. Le local du restaurant a été entièrement détruit ; le local de la société Visual Road Print a subi des dommages à la toiture et au premier étage et a été atteint par les eaux d'extinction.

Sur la requête de la Macif, assureur de M. [W], le juge des référés du tribunal de grande instance d'Angoulême a, par ordonnance du 9 janvier 2019, désigné M. [Z] en qualité d'expert. L'expert a déposé son rapport définitif le 14 septembre 2020.

Par acte sous seing privé du 12 décembre 2019, la société Studiotel et la société Visual Road Print ont signé un accord en vertu duquel le preneur a manifesté son intention de revenir exercer son activité dans les locaux qu'il occupait précédemment et le bailleur celle de pérenniser le bail et son avenant, la réinstallation devant intervenir dès l'achèvement de la reconstruction des locaux.

Par courrier non daté, la société Visual Road Print a notifié à la société Studiotel sa volonté de résilier le bail à l'échéance du 31 décembre 2020, après respect d'un préavis de six mois. Les clés du local ont été restituées le 14 janvier 2021.

2. Par lettre recommandée du 4 février 2021, la société Studiotel a mis en demeure la société Visual Road Print de lui régler la somme de 18 798,48 euros au titre des loyers et charges impayés du 1er novembre 2018 au 31 décembre 2020 puis, par acte d'huissier du 26 août 2021, l'a assignée devant le tribunal judiciaire d'Angoulême en paiement de diverses sommes.

Par acte du 15 septembre 2022, le bailleur a appelé en intervention forcée la Macif, assureur de M. [W].

Par jugement du 13 octobre 2022, le tribunal de commerce d'Angoulême a prononcé l'ouverture de la liquidation judiciaire de la société Visual Road Print, fixé la date de cessation des paiements au 1er avril 2022 et désigné la société LGA en qualité de liquidateur.

La société Studiotel a déclaré sa créance le 6 décembre 2022 puis, par acte du 3 janvier 2023, a fait assigner la société LGA es qualités aux fins de fixation de sa créance au passif de la liquidation de la société Visuel Road Print.

3. Par jugement réputé contradictoire du 7 mai 2024, le tribunal judiciaire d'Angoulême a statué ainsi qu'il suit :

- constate la résiliation du bail commercial conclu entre la société Studiotel et la société Visual Road Print à la date du 24 octobre 2018 ;

- constate que la complète libération des lieux et la restitution des clés n'a eu lieu que le 14 janvier 2021 ;

En conséquence,

- fixe la créance de la société Studiotel à l'encontre de la procédure de liquidation judiciaire de la société Visual Road Print au titre de l'indemnité d'occupation à la somme de 17 901,32 euros, compensation faite avec le montant de 700 euros dû par la société Studiotel au titre de la restitution du dépôt de garantie ;

- dit que cette somme est assortie des intérêts au taux légal à compter du 4 février 2021 ;

- condamne, conjointement avec la procédure de liquidation judiciaire de la société Visual Road Print, la Macif à verser ladite somme de 17 901,32 euros à la société Studiotel ;

- condamne la Macif à verser à la société Studiotel la somme de 2 000 euros sur le fondement de l'article 700 du code de procédure civile ;

- déboute la société Visual Road Print de sa demande au titre de l'article 700 du code de procédure civile ;

- condamné la Macif aux dépens ;

- rappelle que la décision est assortie de plein droit de l'exécution provisoire.

4. Par déclaration au greffe du 28 août 2024, la Macif a relevé appel de ce jugement en énonçant les chefs expressément critiqués, en intimant la société Studiotel, la société Visual Road Print et la société LGA, agissant en qualité de liquidateur de la société Visual Road Print.

PRÉTENTIONS ET MOYENS DES PARTIES :

5. Par dernières écritures notifiées par message électronique le 3 mars 2026, la société Macif demande à la cour de :

Vu l'article 1722 du code civil,

Vu l'article 1242 alinéa 2 du code des civil,

A titre principal,

- confirmer le jugement déféré rendu par le tribunal judiciaire d'Angoulême le 7 mai 2024, en ce qu'il a :

constaté la résiliation du bail commercial conclu entre la société Studiotel et la société Visual Road Print en date du 24 octobre 2018 sur le fondement de l'article 1722 du code civil,

A titre subsidiaire,

- débouter la société Studiotel de sa demande de prononcer la résiliation du bail sur le fondement de l'article 1741 du code civil,

En tout état de cause,

- infirmer le jugement déféré rendu par le tribunal judiciaire d'Angoulême le 7 mai 2024,

en ce qu'il a :

constaté que la complète libération des lieux et la restitution des clés n'a eu lieu que le 14 janvier 2021,

fixé la créance de la société Studiotel à l'encontre de la procédure de liquidation judiciaire de la société Visual Road Print au titre de l'indemnité d'occupation à la somme de 17 901,32 euros, compensation faite avec le montant de 700 euros dû par la société Studiotel au titre de la restitution du dépôt de garantie,

dit que cette somme est assortie des intérêts au taux légal à compter du 4 février 2021,

condamné conjointement avec la procédure de liquidation judiciaire de la société Visual Road Print, la Macif à verser ladite somme de 17 901,32 euros à la société Studiotel,

condamné la Macif à verser à la société Studiotel la somme de 2 000 euros sur le fondement de l'article 700 du code de procédure civile,

débouté la société Visual Road Print de sa demande au titre de l'article 700 du code de procédure civile,

condamné la Macif aux dépens,

rappelé que la décision est assortie de plein droit de l'exécution provisoire en application des dispositions de l'article 514 du code de procédure civile.

Puis statuant à nouveau,

- débouter la société Studiotel et la société LGA ès qualités de mandataire liquidateur de la société Visual Road Print de toutes leurs demandes de condamnation formées à l'encontre de la Macif,

- débouter la société Studiotel de sa demande de condamnation à hauteur de 18 746,48 euros formée à l'encontre de la Macif,

- débouter la société Studiotel de sa demande de condamnation de frais irrépétibles formée à l'encontre de la Macif,

- condamner la société Studiotel à payer la somme de 3 000 euros à la société Macif en application de l'article 700 du code de procédure civile au titre de la procédure d'appel,

- condamner la société Studiotel aux dépens.

***

6. Par dernières écritures notifiées par message électronique le 6 mars 2026, la société Studiotel demande à la cour de :

Vu les articles 1103 et 1733,1734,1741 et suivants du code civil,

Vu l'article L. 124-3 du code des assurances

Vu les articles 514, 699 et 700 du code de procédure civile,

Vu l'article L. 131-1 du code des procédures civiles d'exécution,

- déclarer l'appel de la Macif recevable mais infondé,

- débouter la Macif de l'intégralité de ses demandes, fins et prétention,

- réformer la décision déférée en ce qu'elle a retenu que la résiliation du bail de la société Visual Road Print était intervenue au visa de l'article 1722 du code civil,

- prononcer la résiliation du bail passé entre la société Studiotel et la société Visual Road Print au visa de l'article 1741 du code civil,

- fixer la créance de la société Studiotel à la liquidation de la société Visual Road Print à la somme de 17 901,32 euros outre les intérêts à compter du 4 février 2021 au titre la rémunération du bail et des charges impayées du 1er novembre 2018 jusqu'au 31 décembre 2020,

- condamner la Macif à payer à la société Studiotel la somme de 17 901,32 euros,

- confirmer le jugement en ce qu'il a condamné la Macif à payer à la société Studiotel une somme de 2 000 euros sur le fondement de l'article 700 et aux dépens de l'instance,

Y ajoutant,

- condamner la Macif à verser à la société Studiotel la somme de 4 800 euros sur le fondement de l'article 700 du code de procédure civile ainsi qu'aux entiers dépens au titre de la présente procédure.

7. La société Macif a fait signifier la déclaration d'appel, ses conclusions et ses pièces le 6 septembre 2024 à la société LGA es qualités et le lendemain à la société Visual Road Print.

La société LGA, a écrit à la cour le 28 juin 2024 pour lui faire connaître que, faute de disponibilités, elle n'était pas en mesure de se faire représenter.

La société Visual Road Print ne s'est pas constituée.

8. La société Studiotel a fait signifier ses conclusions à la société LGA es qualités le 10 décembre 2024 puis le 5 mars 2026.

***

L'ordonnance de clôture est intervenue le 11 mars 2026.

Pour plus ample exposé des faits, de la procédure, des prétentions et moyens des parties, il est, par application des dispositions de l'article 455 du code de procédure civile, expressément renvoyé à la décision déférée et aux dernières conclusions écrites déposées.

MOTIFS DE LA DÉCISION :

Moyens des parties

9. La Macif fait valoir que la résiliation de plein droit du bail au visa de l'article 1722 du code civil n'était pas contestée en première instance et doit être confirmée.

Elle conteste subsidiairement l'applicabilité de l'article 1741 du même code, à défaut de démonstration d'une perte totale du local loué à la société Visual Road Print, le conseil de la société Studiotel ayant lui-même reconnu, dans un courrier du 2 avril 2021, le caractère partiel de la destruction des locaux.

L'appelante soutient qu'aucune indemnité d'occupation ne peut être mise à la charge de la société Visual Road Print qui n'a pas matériellement occupé les lieux après le sinistre, et qu'à supposer une indemnité due, son montant ne pourrait correspondre qu'à la valeur locative réelle du bien, nécessairement réduite par les dégâts.

La Macif ajoute que la présomption de l'article 1733 du code civil ne joue qu'entre bailleur et preneur et ne lui est pas opposable en sa qualité d'assureur du locataire d'un immeuble qu'elle qualifie de voisin, le régime applicable étant celui de la communication d'incendie de l'article 1242, alinéa 2, qui suppose la preuve d'une faute de M. [W] non démontrée.

Elle soutient subsidiairement que l'incendie présente, à son égard, un caractère fortuit en raison de la défaillance du Service départemental d'incendie et de secours.

10. La société Studiotel réplique que la perte totale de la chose louée doit être assimilée à l'impossibilité absolue et définitive d'en user conformément à sa destination, ce que justifierait en l'espèce la destruction de la toiture et du premier étage des locaux loués.

Elle soutient que la société Visual Road Print a manifesté sa volonté de poursuivre le bail, ce qui a empêché le bailleur de retrouver la jouissance de son bien jusqu'à la restitution effective des clés le 14 janvier 2021.

L'intimée fait valoir que l'incendie a pris naissance dans le local loué à M. [W] et que la cause en est demeurée indéterminée, de sorte que la présomption de responsabilité pèse sur ce preneur en application de l'article 1733 du code civil, par renvoi de l'article 1734, dès lors qu'il s'agit d'un même immeuble loué à plusieurs locataires ; que la Macif, assureur de M. [W], doit donc sa garantie par l'effet de l'action directe ouverte par l'article L. 124-3 du code des assurances.

Réponse de la cour

A.] Sur le fondement et la date de résiliation du bail commercial

11. Selon l'article 1722 du code civil, si, pendant la durée du bail, la chose louée est détruite en totalité par cas fortuit, le bail est résilié de plein droit ; si elle n'est détruite qu'en partie, le preneur peut, suivant les circonstances, demander ou une diminution du prix, ou la résiliation même du bail.

L'article 1741 du code civil prévoit que le contrat de louage se résout par la perte de la chose louée.

Il est constant en droit que doit être assimilée à la destruction en totalité de la chose louée, au sens de l'article 1722, l'impossibilité absolue et définitive d'en user conformément à sa destination ; il en est de même de la nécessité d'effectuer des travaux dont le coût excède la valeur de la chose louée.

La mise en oeuvre de la résiliation de plein droit au visa de l'article 1722 suppose, outre la destruction totale ou son équivalent, que l'incendie soit caractérisé comme un cas fortuit, c'est-à-dire qu'il soit imputable à un événement indépendant de la volonté et de la faute des parties. La seule indétermination de l'origine de l'incendie ne suffit pas à caractériser un tel cas fortuit.

12. En l'espèce, il résulte du rapport de M. [Z], expert judiciaire, que la cause des incendies survenus dans la nuit du 23 au 24 octobre 2018 est demeurée indéterminée, l'expert ayant indiqué ne pas être en mesure de retenir une imprudence ou une négligence du Service départemental d'incendie et de secours de la Charente.

Cette cause indéterminée ne peut s'analyser comme un cas fortuit au sens de l'article 1722 du code civil, ainsi que la cour l'a déjà retenu, entre les mêmes parties, dans l'arrêt rendu le 7 octobre 2025 dans l'instance opposant la société Studiotel à M. [W] et à la Macif.

13. En ce qui concerne l'étendue des destructions, l'expert a constaté la destruction totale du seul établissement recevant du public exploité par M. [W], et, pour le local à usage de bureau exploité par la société Visual Road Print, une simple « atteinte par les eaux d'extinction », les dommages étant limités à la toiture et au premier étage.

Le conseil de la société Studiotel a lui-même reconnu, dans son courrier du 2 avril 2021, que le caractère total de la destruction des locaux loués à la société Visual Road Print était discutable, les locaux situés au rez-de-chaussée étant loin d'avoir subi une destruction totale et les cloisons en plâtre demeurant intactes hormis l'imprégnation des fumées.

14. Dans ces conditions, ni la destruction totale au sens de l'article 1722, ni la perte de la chose louée au sens de l'article 1741, ne sont caractérisées s'agissant du local loué à la société Visual Road Print.

15. De plus, les parties ont, par accord exprès du 12 décembre 2019, manifesté leur volonté commune de pérenniser le bail et son avenant, le preneur s'engageant à revenir exercer son activité dans les locaux qu'il occupait précédemment, dès l'achèvement de la reconstruction.

Cet accord, signé plus de quatorze mois après le sinistre, est incompatible avec une résiliation de plein droit qui aurait été acquise au jour de l'incendie.

16. Il s'ensuit que le bail commercial conclu entre la société Studiotel et la société Visual Road Print ne s'est pas trouvé résilié de plein droit à la date du 24 octobre 2018, ni sur le fondement de l'article 1722, ni sur celui de l'article 1741 du code civil.

Le bail commercial s'est poursuivi jusqu'à sa résiliation effective au 31 décembre 2020, date d'effet du congé donné par la société Visual Road Print par lettre non datée, après respect du préavis de six mois. La complète libération des lieux par restitution des clés est, au demeurant, intervenue le 14 janvier 2021, ainsi qu'il résulte du procès-verbal de constat de Me [F].

17. Le jugement déféré sera donc infirmé en ce qu'il a constaté la résiliation du bail commercial litigieux au 24 octobre 2018.

B.] Sur la créance de la société Studiotel à l'encontre de la société Visual Road Print

18. Le bail commercial s'étant poursuivi jusqu'au 31 décembre 2020, la dette de la société Visual Road Print à l'égard de la société Studiotel s'analyse en loyers et charges contractuels exigibles en exécution du bail, et non en indemnité

d'occupation comme l'a retenu le tribunal.

19. Sur la base du loyer mensuel contractuel de 700 euros, l'arriéré de loyers pour la période du 1er novembre 2018 au 31 décembre 2020, soit vingt-six mois, s'élève à 18 200 euros.

Les charges récupérables, correspondant selon l'avenant au bail au tiers de la taxe foncière et de la taxe sur les ordures ménagères, s'élèvent, sur la base des avis d'imposition produits, à 36,66 euros pour 2018, 186,33 euros pour 2019 et 187,33 euros pour 2020, soit un total de 410,32 euros, auquel s'ajoutent 188,16 euros au titre des charges des années 2015 à 2017 dûment justifiées par la correspondance du 20 janvier 2018, soit un total général de loyers et charges de 18 798,48 euros.

Le tribunal a justement déduit de cette somme le montant du dépôt de garantie de 700 euros restitué par compensation à la société Visual Road Print, ramenant ainsi la créance à 18 098,48 euros.

Aucune partie ne discute le détail ci-dessus rappelé mais la société Studiotel reprend à son compte la somme de 17 901,32 euros retenue par le tribunal ; la créance sera donc fixée à ce montant.

20. Par ailleurs, en vertu de l'article L. 622-28 du code de commerce, applicable à la liquidation judiciaire par renvoi des articles L. 631-14 et L. 641-3 du même code, le jugement d'ouverture arrête le cours des intérêts légaux et conventionnels, hors les cas, étrangers à la créance en cause, des contrats de prêt d'une durée égale ou supérieure à un an ou des contrats assortis d'un paiement différé d'un an ou plus.

21. La créance de la Sci Studiotel sera donc fixée à la procédure de liquidation judiciaire de la société Visual Road Print à la somme de 17 901,32 euros, avec intérêts au taux légal à compter du 4 février 2021, date de la mise en demeure, et jusqu'au 13 octobre 2022, date du jugement d'ouverture de la liquidation judiciaire.

C.] Sur la responsabilité de M. [W] et la garantie de la Macif

22. Selon l'article 1733 du code civil, le preneur à bail 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.

L'article 1734 du même code prévoit que 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 en 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.

Il est de principe que le preneur dont la responsabilité est engagée sur le fondement de l'article 1733 doit réparer l'entier dommage causé par l'incendie et indemniser le bailleur de la perte des loyers, même si le bail a été résilié. Il est constant en droit que la cause indéterminée de l'incendie ne caractérise pas le cas fortuit qui permettrait au preneur de renverser la présomption de responsabilité.

Il est par ailleurs constant que, lorsque le bénéfice de l'assurance est invoqué non par l'assuré mais par la victime du dommage, qui est un tiers à la relation d'assurance, la victime bénéficie d'une présomption de garantie obligeant l'assureur à démontrer, en versant la police aux débats, qu'il ne doit pas sa garantie pour le sinistre objet du litige.

23. En l'espèce, la Macif soutient que la présomption de responsabilité de l'article 1733 ne joue qu'entre bailleur et preneur et qu'elle ne lui est pas opposable, en sa qualité d'assureur du locataire d'un immeuble qualifié de voisin, le régime applicable étant celui de l'article 1242, alinéa 2, du code civil.

24. Toutefois, il résulte tant des baux commerciaux et de l'avenant du 8 janvier 2018, que des observations de l'expert judiciaire et du rapport amiable du cabinet Elex établi à la demande de la Macif elle-même, que les locaux exploités par M. [W] sous l'enseigne Super Kebab et ceux exploités par la société Visual Road Print dépendent d'un seul et même immeuble.

Les deux baux désignent un local situé au [Adresse 5] à [Localité 1], dépendant du même immeuble cadastré section BC n° [Cadastre 1].

L'avenant du 8 janvier 2018 vise le local « dépendant d'un immeuble sis [Adresse 6] ».

L'expert judiciaire qualifie l'ensemble d'« un immeuble à usage d'habitation de la 2ème famille en bande » abritant deux activités au rez-de-chaussée, l'établissement recevant du public et le local à usage de bureau.

Le rapport Elex, remis neuf jours après le sinistre, qualifie la société Studiotel de propriétaire de « l'immeuble » divisé en trois lots locatifs : le local exploité par M. [W] en rez-de-chaussée, un étage non aménagé non loué, et les locaux exploités par la société Visual Road Print sur rez-de-chaussée et deux étages.

L'unité de l'ensemble est confirmée par le constat, par l'expert, d'une propagation matérielle du feu d'un local à l'autre par la charpente, ainsi que par la photographie du bâti antérieure à l'incendie, qui montre un édifice continu sur une seule parcelle cadastrale.

25. L'article 1734 du code civil, qui détermine les responsabilités en présence de plusieurs locataires d'un même immeuble, est donc applicable.

L'expert judiciaire a établi que le feu avait pris naissance dans le local exploité par M. [W], dans la réserve du restaurant, et s'est propagé par la charpente vers les locaux voisins exploités par la société Visual Road Print.

M. [W] est dès lors seul tenu de la présomption de responsabilité, en application du deuxième alinéa de l'article 1734. La cause des incendies étant demeurée indéterminée, l'assureur de M. [W] ne rapporte pas la preuve d'un cas fortuit, d'un cas de force majeure, d'un vice de construction ou d'une communication par une maison voisine qui aurait permis de renverser la présomption pesant sur lui.

26. L'argumentation subsidiaire de la Macif, tirée d'une faute du Service départemental d'incendie et de secours qui aurait conféré à l'incendie un caractère fortuit à son égard, doit être écartée.

L'expert judiciaire a en effet expressément indiqué qu'il n'était pas en mesure d'affirmer une imprudence ou une négligence du Service départemental d'incendie et de secours, lequel ne disposait pas, au regard du matériel à sa disposition, des moyens de détecter un éventuel feu couvant derrière la paroi.

27. Il sera par ailleurs observé que la Macif, qui conteste sa garantie au titre de la perte de loyers et charges subie par le bailleur dans les suites du sinistre, n'a pas produit au débat les conditions générales applicables à la police multigarantie souscrite par M. [W]. Elle n'a versé qu'une étude personnalisée non contractuelle datée de 2013 ainsi qu'une lettre

d'acceptation de dommages de mars 2021.

28. Dans ces conditions, la présomption de responsabilité de l'article 1733, applicable à M. [W] seul par renvoi de l'article 1734, n'étant pas renversée, celui-ci est tenu de réparer le préjudice causé à la société Studiotel par l'incendie, lequel inclut la perte des loyers et des charges du bail consenti à la société Visual Road Print, conséquence directe et certaine du sinistre.

Par l'effet de l'action directe ouverte par l'article L. 124-3 du code des assurances, la société Studiotel est fondée à rechercher la garantie de la Macif au titre de cette dette.

29. L'appelante sera en conséquence condamnée à payer à la société Studiotel la somme de 17 901,32 euros, in solidum avec la fixation de cette créance au passif de la liquidation judiciaire de la société Visual Road Print. Cette somme portera intérêts au taux légal à compter du 4 février 2021, date de la mise en demeure adressée par la société Studiotel.

30. La Macif, qui succombe pour l'essentiel en cause d'appel, supportera les dépens d'appel et conservera la charge de ses frais irrépétibles.

Il est équitable d'allouer à la société Studiotel la somme de 3 000 euros en application de l'article 700 du code de procédure civile au titre de la procédure d'appel, qui s'ajoutera à la somme de 2 000 euros allouée à ce titre en première instance, dont la confirmation s'impose, ainsi que celle du chef de dispositif relatif aux dépens de première instance.

PAR CES MOTIFS :

La cour, statuant publiquement, par arrêt réputé contradictoire et en dernier ressort,

Infirme le jugement prononcé le 7 mai 2024 par le tribunal judiciaire d'Angoulême en ce qu'il a :

- constaté la résiliation du bail commercial conclu entre la société Studiotel et la société Visual Road Print en date du 24 octobre 2018 ;

- fixé la créance de la société Studiotel à l'encontre de la procédure de liquidation judiciaire de la société Visual Road Print au titre de l'indemnité d'occupation à la somme de 17 901,32 euros.

Le confirme pour le surplus.

Statuant à nouveau sur les chefs infirmés et y ajoutant,

Dit que le bail commercial conclu entre la société Studiotel et la société Visual Road Print s'est poursuivi jusqu'à sa résiliation par effet du congé donné par le preneur à effet du 31 décembre 2020.

Fixe la créance de la société Studiotel à la procédure de liquidation judiciaire de la société Visual Road Print à la somme de 17 901,32 euros, au titre des loyers et des charges impayés du 1er novembre 2018 au 31 décembre 2020, compensation faite avec la somme de 700 euros due par la société Studiotel au titre de la restitution du dépôt de garantie, avec intérêts au taux légal à compter du 4 février 2021 et jusqu'au 13 octobre 2022, date du jugement d'ouverture de la liquidation judiciaire.

Condamne la Macif à payer à la société Studiotel la somme de 17 901,32 euros, avec intérêts au taux légal à compter du 4 février 2021.

Condamne la Macif aux dépens.

Condamne la Macif à payer à la société Studiotel la somme de 3 000 euros au titre de l'article 700 du code de procédure civile.

Déboute la Macif de sa demande au titre de l'article 700 du code de procédure civile.

Le présent arrêt a été signé par Monsieur Jean-Pierre FRANCO, président, et par Monsieur Hervé GOUDOT, greffier, auquel la minute de la décision a été remise par le magistrat signataire.

Le Greffier Le Président

La République française, au nom du peuple français, mande et ordonne à tous commissaires de justice, sur ce requis, de mettre le dit arrêt à exécution, aux procureurs généraux et aux procureurs de la République près les tribunaux judiciaires d'y tenir la main, à tous commandants et officiers de la force publique de prêter main forte lorsqu'ils en seront légalement requis. En foi de quoi, le présent arrêt a été signé par le président et le greffier.