

chambre civile 3

Audience publique du 19 septembre 2012

N° de pourvoi: 11-10.827 11-12.963

Publié au bulletin

Cassation partielle

M. Terrier (président), président

Me Foussard, SCP Baraduc et Duhamel, SCP Coutard et Munier-Apaire, SCP Odent et Poulet, SCP Thouin-Palat et Boucard, avocat(s)

REPUBLIQUE FRANCAISE

AU NOM DU PEUPLE FRANCAIS

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

Joint les pourvois W 11-10.827 et T 11-12.963 ;

Donne acte à la société Allianz IARD du désistement de son pourvoi en ce qu'il est dirigé contre le syndicat des copropriétaires du Centre commercial les Portes de la Ville, M. X..., ès qualités, la société Cicoforma 3, M. Y..., la société Twodaf devenue la société ACM, les époux Z..., la SCI Mazal, M. A..., la SCI du Cinq, la société BTP immobilier, MM. B..., C..., D..., E..., F... et la SCI Carel ;

Attendu, selon l'arrêt attaqué (Versailles, 25 octobre 2010), que la société Cicoforma 3, propriétaire de locaux situés dans le centre commercial dénommé Les Portes de la Ville assuré auprès de la compagnie Axa courtage devenue Axa France IARD (la société Axa), a donné à bail par acte du 10 janvier 2000 une partie de ses locaux à la société Gonesse primeurs 95 (la société Gonesse), et par acte du 17 janvier 2000, une autre partie de ses locaux à la société Twodaf, ces deux sociétés étant assurées auprès de la société AGF IART aux droits de laquelle se trouve la société Allianz IARD (la société Allianz) ; que le 18 avril 2000, les locaux loués aux sociétés Gonesse et Twodaf ont été détruits par un incendie ; que la société Cicoforma 3 puis le centre commercial ont assigné la société Axa en paiement des indemnités contractuellement dues ; que la société Axa a assigné en garantie les sociétés Twodaf et Gonesse, la société Allianz et M. X..., mandataire ad hoc de la société Gonesse ; que la SCI Jacquemin (la SCI), propriétaire de locaux situés dans le centre commercial, qui avait assigné le syndic du centre commercial a, à la suite de la jonction des procédures, formé des demandes en paiement tant contre la société Axa que contre la société Allianz ; que le syndicat des copropriétaires du Centre commercial (le syndicat) ainsi que des copropriétaires, soit les époux Z..., la SCI Mazal, M. A..., la SCI du Cinq, la société BTP immobilier, MM. B..., C..., D..., E..., F... et Y... et la SCI Carel sont intervenus à l'instance ;

Sur le premier moyen du pourvoi W 11-10.827, ci-après annexé :

Attendu qu'ayant à bon droit retenu qu'il n'était pas nécessaire d'établir un règlement de copropriété pour constater l'application de plein droit du statut de la copropriété et relevé que le centre commercial était constitué d'un groupe d'immeubles bâtis constitués de lots, parties privatives, et d'une galerie d'accès à ces divers lots, laquelle constituait une partie commune dont l'existence avait été constatée par les experts amiables commis par la compagnie Axa et par l'expert judiciaire et dont l'utilisation privative par les commerçants du centre commercial était interdite par le règlement intérieur du centre, la cour d'appel, qui a effectué la recherche prétendument omise, en a exactement déduit que le syndicat des copropriétaires du centre commercial était régulièrement constitué et qu'il avait intérêt à réclamer la garantie de la société Axa, son assureur, pour les dommages subis par la galerie commune ;

Sur la première branche du troisième moyen du pourvoi W 11-10.827, ci-après annexé :

Attendu que, sous le couvert d'un grief de manque de base légale, le moyen critique une omission de statuer sur la demande de la société Axa, assureur subrogé dans les droits du syndicat et de la société Cicofoma 3, en paiement contre la société Allianz, qui, pouvant être réparée par la procédure prévue à l'article 463 du code de procédure civile, ne constitue pas un cas d'ouverture à cassation ;

D'où il suit que le moyen est irrecevable ;

Mais sur les premier et second moyens du pourvoi T 11-12.963, réunis :

Vu les articles 1733 et 1384, alinéa 2 du code civil ;

Attendu qu'il résulte de ces textes que, dans ses rapports avec le bailleur, le preneur 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, mais que vis-à-vis des tiers, il n'est responsable des dommages causés par l'incendie ayant pris naissance dans l'immeuble qu'il occupe que s'il est prouvé qu'il doit être attribué à sa faute ou à la faute des personnes dont il est responsable ;

Attendu que pour condamner la société Allianz à payer à la SCI une certaine somme au titre des pertes de loyers et à garantir la société Axa de sa condamnation à payer à la SCI une certaine somme au titre de son préjudice matériel, l'arrêt retient que la SCI est propriétaire d'un local commercial loué situé dans la galerie marchande et endommagé par l'incendie, qu'il résulte de l'article 1734 du code civil que s'il y a plusieurs locataires, tous sont responsables de l'incendie proportionnellement à la valeur locative de l'immeuble qu'ils occupent à moins qu'ils ne prouvent que l'incendie a commencé dans

l'habitation de l'un deux, que les expertises n'ont pas permis de déterminer si le feu avait une origine électrique dans les locaux occupés par la société Twodaf ou dans ceux occupés par la société Gonesse, que dans ces conditions, il y a lieu de retenir la responsabilité sans faute des deux locataires de la société Cicofoma 3 proportionnellement à la valeur locative de leurs lots et de dire que la société Allianz est tenue en sa qualité d'assureur des sociétés Twodaf et Gonesse d'indemniser la SCI, et doit donc lui payer la somme de 75 146,63 euros pour les pertes de loyers et garantir la société Axa en ce qu'elle est condamnée à payer à son assurée, la SCI, la somme de 7 754,28 euros ;

Qu'en statuant ainsi, alors qu'il n'existait aucun rapport locatif entre la SCI et les sociétés Twodaf et Gonesse, la cour d'appel a violé les textes susvisés ;

Et attendu qu'il n'y a pas lieu de statuer sur le deuxième moyen et sur la seconde branche du troisième moyen du pourvoi W 11-10.827 qui ne seraient pas de nature à permettre l'admission du pourvoi ;

PAR CES MOTIFS :

CASSE ET ANNULE, mais seulement en ce qu'il a condamné la société Allianz, assureur des sociétés Gonesse et Twodaf à garantir la société Axa du paiement à la SCI Jacquemin de la somme de 7 754,28 euros et à payer à la SCI la somme de 75 146,63 euros, l'arrêt rendu, le 25 octobre 2010, entre les parties, par la cour d'appel de Versailles ; remet, en conséquence, sur ces points, 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 Versailles, autrement composée ;

Condamne la société Axa France IARD et la SCI Jacquemin aux dépens des pourvois ;

Vu l'article 700 du code de procédure civile, condamne la société Axa France IARD à payer la somme de 1 500 euros au syndicat des copropriétaires du Centre commercial Les Portes de la Ville, la somme de 1 500 euros à la société Cicofoma 3, et la somme de 1 500 euros à la SCI Jacquemin et la condamne, in solidum avec la SCI Jacquemin, à payer la somme de 2 500 euros à la société Allianz IARD ; 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 partiellement cassé ;

Ainsi fait et jugé par la Cour de cassation, troisième chambre civile, et prononcé par le président en son audience publique du dix-neuf septembre deux mille douze.

MOYENS ANNEXES au présent arrêt

Moyens produits au pourvoi n° W 11-10.827 par la SCP Odent et Poulet, avocat aux Conseils pour la société Axa France IARD

PREMIER MOYEN DE CASSATION

Il est fait grief à l'arrêt attaqué D'AVOIR condamné la société AXA France IARD à payer au Syndicat des copropriétaires du centre commercial "Les portes de la ville", les sommes de 204.653,90 € pour les frais de gardiennage, de mise en sécurité et les investigations, et la somme de 187.939,17 € au titre des frais de remise en état de la galerie marchande, et d'AVOIR dit qu'après déduction des provisions déjà versées, d'un montant de 152.449,31 €, la société AXA France IARD doit verser audit Syndicat la différence, soit la somme de 240.143,76 € ;

AUX MOTIFS QUE le centre commercial "LES PORTES DE LA VILLE" est constitué d'un groupe d'immeubles bâtis au sens de l'article 1er de la loi du 10 juillet 1965, comme étant constitué de lots, parties privatives, et d'une galerie d'accès à ces divers lots, laquelle constitue une partie commune ; qu'un syndicat des copropriétaires naît automatiquement par l'effet de la loi dès lors que l'immeuble comporte au moins deux propriétaires distincts ; que le syndicat des copropriétaires a pour objet la conservation de l'immeuble et des parties communes ; qu'il est recevable et à un intérêt à revendiquer la garantie de la société AXA France IARD, assureur du centre commercial dans sa totalité pour les dommages subis par la galerie commune desservant les différents lots privatifs du centre à la suite de l'incendie du 18 avril 2000 ;

1°/ ALORS QUE l'article 1er de la loi du 10 juillet 1965 prévoit qu'un ensemble immobilier est régi par la loi du 10 juillet 1965 « à défaut de convention contraire créant une organisation différente » ; qu'en l'espèce, le centre commercial LES PORTES DE LA VILLE était organisé sous la forme d'une association syndicale libre, comportant exclusivement des parties privatives, peu important que certains fonds aient été constitués en syndicats secondaires de copropriété ; que dès lors, en affirmant « qu'un syndicat des copropriétaires naît automatiquement par l'effet de la loi dès lors que l'immeuble comporte au moins deux propriétaires distincts » pour faire application de la loi du 10 juillet 1965 au centre commercial bien que ladite loi soit étrangère au fonctionnement d'une association syndicale libre, régie par la loi modifiée du 21 juin 1865, la cour d'appel a violé par fausse application le texte susvisé ;

2°/ ALORS QU'à supposer même que le statut de la copropriété ait pu s'appliquer au centre commercial LES PORTES DE LA VILLE, l'article 3 de la loi du 10 juillet 1965 ne répute partie commune les passages que dans l'hypothèse du silence ou de la contradiction des titres ; que dès lors la cour d'appel ne pouvait qualifier de partie commune la galerie desservant le centre commercial sans préciser sur quel fondement elle procédait à une telle affirmation en l'absence de production du règlement de copropriété ; que partant, la cour d'appel a privé son arrêt de base légale au regard du texte susvisé.

DEUXIEME MOYEN DE CASSATION, subsidiaire

Il est fait grief à l'arrêt attaqué D'AVOIR condamné la société AXA France IARD à payer au Syndicat des copropriétaires du centre commercial "Les portes de la ville", les sommes de 204.653,90 € pour les frais de gardiennage, de mise en sécurité et les investigations, et la somme de 187.939,17 € au titre des frais de remise en état de la galerie marchande, et d'AVOIR dit qu'après déduction des provisions déjà versées, d'un montant de 152.449,31 €, la société AXA France IARD doit verser audit Syndicat la différence, soit la somme de 240.143,76 € ;

AUX MOTIFS QUE le syndicat des copropriétaires a pour objet la conservation de l'immeuble et des parties communes ; qu'il est recevable et à un intérêt à revendiquer la garantie de la société AXA France IARD, assureur du centre commercial dans sa totalité pour les dommages subis par la galerie commune desservant les différents lots privatifs du centre à la suite de l'incendie du 18 avril 2000 ; que l'évaluation du préjudice du syndicat des copropriétaires faite par M. G... est précise et motivée ; que le montant de l'indemnité dont l'allocation est suggérée par cet expert ne dépasse pas les limites contractuelles de la police d'assurance ni son plafond fixé aux termes des conditions particulières ; que le problème du remboursement des frais d'étalement fait l'objet d'une procédure distincte qui n'a pas été jointe à la présente instance ; qu'elle oppose le syndicat des copropriétaires à la société FREYSSINET qui a posé les étais ; que les premiers juges ont retenu à juste titre, dans les motifs du jugement entrepris, l'évaluation envisagée par M. G... ; qu'il convient donc de dire qu'il sera alloué au syndicat des copropriétaires, conformément aux propositions de l'expert, les sommes de 204.653,90 € au titre de frais de gardiennage, de la mise en sécurité du bâtiment sinistré et des investigations dont la nécessité a été démontrée par l'expert et de 187.939,17 € pour les frais de remise en état de la galerie marchande ; que, compte tenu des provisions déjà versées d'un montant de 152.449,31 €, la compagnie AXA FRANCE IARD doit verser au syndicat des copropriétaires la somme de 240.143,76 € ;

ALORS QUE la cour a jugé que le syndicat des copropriétaires était recevable et avait un intérêt à revendiquer la garantie de la société AXA FRANCE VIE pour les dommages subis par la galerie commune desservant les différents lots privatifs du centre à la suite de l'incendie du 18 avril 2000 ; qu'à supposer que cette galerie constitue une partie commune, à la différence des lots privatifs qui la bordent, le syndicat ne pouvait obtenir l'indemnisation que des seuls dommages affectant cette partie commune, sauf à pouvoir justifier, de la part des membres de l'ASL sinistrés, d'un mandat exprès relatif à l'exercice de leurs droits et actions – mandat inexistant en l'espèce ; qu'en décidant dès lors de condamner la société AXA à verser au Syndicat différentes sommes non seulement au titre des frais de remise en état de la galerie marchande, considérée comme partie commune, mais aussi des frais de gardiennage, de mise en sécurité et d'investigations concernant des parties privatives, la cour a violé les articles 1984 de code civil et L. 121-1 du code des assurances ;

TROISIEME MOYEN DE CASSATION

Il est fait grief à l'arrêt attaqué D'AVOIR condamné la société AXA France IARD à payer à la S.C.I. JACQUEMIN la somme de 7.754,28 € avec intérêts au taux légal à compter du

jugement du 12 mai 2009 à titre de dommages et intérêts pour son préjudice matériel et dit que cette condamnation serait garantie par la société ALLIANZ dans la limite des polices souscrites par ses assurées, les sociétés TWODAF et GONESSE PRIMEURS 95 ;

AUX MOTIFS QUE la SCI JACQUEMIN est propriétaire d'un local commercial loué situé dans la galerie marchande ; que celui-ci a été endommagé par l'incendie ; que son locataire a effectué lui-même les travaux lui permettant de reprendre son activité ; qu'elle lui a remboursé la somme de 7.754,28 € T.T.C dont elle demande aujourd'hui le paiement à la compagnie AXA FRANCE IARD ; qu'il s'agit bien d'un remboursement de travaux et non d'une remise de loyers, contrairement à ce que les premiers juges ont énoncé à la page 17 de leur jugement ; qu'elle sollicite en outre l'allocation de dommages-intérêts d'un montant de 75.146,63 € au titre de son préjudice de perte de loyers, que lui auraient occasionné les négligences conjuguées de la compagnie AXA FRANCE IARD, de la société CICOFOMA 3, du syndicat des copropriétaires et de l'ancien syndic, la société FONCIA GIS (qui n'est plus dans la cause devant la cour) ; que, s'agissant de la première demande, la S.C.I. JACQUEMIN justifie du versement qu'elle a effectué entre les mains de son locataire ; que l'expert a examiné l'évaluation des travaux et l'a approuvée sans observation à l'époque de la compagnie AXA FRANCE IARD qui ne dénie pas le principe de sa garantie mais conteste désormais le montant de la réclamation de la S.C.I. JACQUEMIN ; qu'il convient d'allouer à cette dernière la somme de 7.754,28 € correspondant au financement des travaux de réfection de ses locaux, dont elle avait fait l'avance à son locataire, et ce à la charge de la compagnie AXA FRANCE IARD , avec intérêts au taux légal à compter du jugement du 12 mai 2009 et de dire que la société ALLIANZ garantira la compagnie AXA FRANCE IARD de cette condamnation dans la limite des polices souscrites par ses assurées, les sociétés TWODAF et GONESSE PRIMEURS 95 ;

1°/ ALORS QUE l'assureur qui a payé l'indemnité d'assurance est subrogé, jusqu'à concurrence de cette indemnité, dans les droits et actions de l'assuré contre les tiers qui, par leur fait, ont causé le dommage ayant donné lieu à la responsabilité de l'assureur ; qu'ainsi, la société AXA avait demandé devant la cour d'appel la garantie de la société ALLIANZ pour le risque responsabilité civile en cas d'incendie qu'elle garantissait, sans limitation de somme, qu'il s'agisse du recours locatif ou de celui des voisins et des tiers (concl. AXA p.57, in fine ; p. 62, § 2) ; que la cour d'appel, réformant le jugement déféré quant à la garantie de la compagnie AGF (ALLIANZ) à l'égard de ses assurées, les sociétés TWODAF et GONESSE PRIMEURS 95, n'a fait droit à cette demande que pour la somme de 7.754,28 €, que la société AXA a été condamnée à payer à la SCI JACQUEMIN et que la compagnie ALLIANZ a été condamnée à garantir, rejetant en son dispositif toutes autres demandes plus amples ou contraires ; qu'en limitant ainsi la demande de la société AXA, sans aucunement motiver cette limitation, la cour d'appel a privé sa décision de base légale au regard de l'article L.122-12 du code des assurances ;

2°/ ALORS, en toute hypothèse, QUE pour retenir la garantie de la société ALLIANZ pour la somme précitée de 7.754,28 €, la cour, à la différence des premiers juges dont elle a sur ce point infirmé la décision, s'est bornée à retenir que ladite société garantirait la société AXA France IARD de cette condamnation « dans la limite des polices souscrites par ses assurées, les sociétés TWODAF et GONESSE PRIMEURS 95 » ; qu'en se déterminant ainsi, sans qu'il soit possible de déterminer le plafond de la garantie que la cour d'appel considèrerait comme devant être retenu d'autant que, s'agissant de la société

TWODAF, aucun plafond n'apparaissait pouvoir être opposé par l'assureur, par des motifs qui ne permettent pas à la Cour de cassation d'exercer son contrôle, la cour d'appel a privé sa décision de base légale au regard des articles L.122-12 du code des assurances et 1134 du code civil.

MOYENS ANNEXES au présent arrêt

Moyens produits au pourvoi n° T 11-12.963 par la SCP Baraduc et Duhamel, avocat aux Conseils pour la société Allianz IARD

PREMIER MOYEN DE CASSATION :

IL EST FAIT GRIEF à l'arrêt attaqué infirmatif d'avoir dit que la condamnation de la compagnie Axa France IARD à payer à la SCI Jacquemin la somme de 7.754,28 euros à titre de dommages et intérêts pour son préjudice matériel devait être garantie par la société Allianz dans la limite des polices souscrites par ses assurées, les sociétés Twodaf et Gonesse Primeurs 95 ;

AUX MOTIFS QUE la SCI Jacquemin est propriétaire d'un local commercial loué situé dans la galerie marchande ; que celui-ci a été endommagé par l'incendie ; que son locataire a effectué lui-même les travaux lui permettant de reprendre son activité ; qu'elle lui a remboursé la somme de 7.754,28 € TTC dont elle demande aujourd'hui le paiement à la compagnie Axa France IARD ; qu'il s'agit bien d'un remboursement de travaux et non d'une remise de loyers, contrairement à ce que les premiers juges ont énoncé à la page 17 de leur jugement ; qu'elle sollicite en outre l'allocation de dommages-intérêts d'un montant de 75.146,63 € au titre de son préjudice de perte de loyers, que lui auraient occasionné les négligences conjuguées de la compagnie Axa France IARD, de la société Cicofoma 3, du syndicat des copropriétaires et de l'ancien syndic, la société Foncia Gis (qui n'est plus dans la cause devant la cour) ; que, s'agissant de la première demande, la SCI Jacquemin justifie du versement qu'elle a effectué entre les mains de son locataire ; que l'expert a examiné l'évaluation de travaux et l'a approuvée sans observation à l'époque de la compagnie Axa France IARD qui ne dénie pas le principe de sa garantie mais conteste désormais le montant de la réclamation de la SCI Jacquemin il convient d'allouer à la société Jacquemin la somme de 7.754,28 euros correspondant au financement des travaux de réparation de ses locaux, dont elle a fait l'avance à son locataire, et ce à la charge de la compagnie Axa France IARD, avec intérêts au taux légal à compter du jugement du 12 mai 2009 et de dire que la société Allianz garantira la compagnie Axa France IARD de cette condamnation dans la limite des polices souscrites par ses assurées, les sociétés Twodaf et Gonesse Primeurs 95 (cf. arrêt, p. 17 § 3) ; que la SCI Jacquemin demande, à titre subsidiaire, la condamnation de la société Allianz, assureur des sociétés Gonesse Primeurs 95 et Twodaf, à lui payer la somme de 75.146,63 euros sur le fondement des articles 1733, 1734 et 1134 alinéa 2 du Code civil ; que le jugement a dit que la société Twodaf et la société Gonesse Primeurs 95 étaient responsables de l'incendie du 18 avril 2000 sur le fondement de l'article 1734 du Code civil et ce à hauteur de 62,50% des conséquences du sinistre en ce qui concerne la société Twodaf, et de 37,50% en ce qui concerne la société Gonesse Primeurs 95, et décidé que la compagnie AGF (aujourd'hui la société Allianz) sera tenue en sa qualité d'assureur des sociétés Twodaf et Gonesse Primeurs de les garantir dans cette proportion

dans la limite des polices souscrites (cf. arrêt, p. § 4 et 5) ; qu'il résulte de l'article 1734 du Code civil 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 ceulx-là n'en sont pas tenus ; qu'en l'espèce, ni M. Daniel H..., technicien ayant assisté l'expert I..., ni ce dernier n'ont pu déterminer si le feu avait une origine électrique dans l'établissement Franprix ou dans les locaux voisins de la société Gonesse Primeurs 95 (page 33 du rapport de M. I... du 23 février 2003 en ce qui concerne l'avis de M. H... et page 38 s'agissant des conclusions de M. I...) ; que, dans ces conditions, il y a lieu de retenir la responsabilité sans faute des deux locataires de la société Cicoforma 3 proportionnellement à la valeur locative de leurs lots et de dire que la société Allianz sera tenu en sa qualité d'assureur de la société Twodaf et de la société Gonesse Primeurs 95 d'indemniser la SCI Jacquemin dans la limite des polices souscrites ; qu'il convient donc de condamner la société Allianz à payer à la SCI Jacquemin la somme de 75.146,63 euros sur le fondement de l'article 1734 du Code civil, étant précisé que cette condamnation concerne à hauteur de 62,50% la société Twodaf et à concurrence de celle de 37,50% la société Gonesse Primeurs 95 (cf. arrêt, p. 18 § 7 et p. 19 § 1 et 2) ;

1°) ALORS QUE, si le locataire répond de l'incendie qui naît dans les locaux loués, il n'est engagé, à ce titre, qu'envers le bailleur pour la réparation de ces locaux ; qu'il n'est en revanche tenu des dommages causés au tiers par cet incendie qu'à la condition d'avoir commis une faute ; qu'en décidant qu'Allianz, assureur des sociétés Twodaf et Gonesse Primeurs 95, locataires de Cicoforma, devait garantir Axa France, subrogée de la SCI Jacquemin au titre de la « responsabilité sans faute des deux locataires de la société Cicoforma 3 » (cf. arrêt, p. 19, § 2), tandis que la SCI Jacquemin était un tiers aux rapports locatifs liant Cicoforma aux sociétés Twodaf et Gonesse Primeurs 95, assurées d'Allianz, la cour a violé les articles 1733 et 1734 du code civil ;

2°) ALORS QUE le locataire n'est tenu d'indemniser les tiers des conséquences dommageables d'un incendie né dans les locaux loués que s'il est prouvé que cet incendie doit être attribué à sa faute à celle des personnes dont il est responsable ; qu'en l'espèce, la compagnie Allianz faisait valoir dans ses écritures qu'aucune faute n'était imputable à ses assurées, les sociétés Twodaf et Gonesse Primeurs 95, au titre de l'incendie survenu dans la nuit du 17 au 18 avril 2000, ainsi qu'il résultait du rapport de M. I..., qui a privilégié une origine accidentelle du sinistre (cf. concl., p. 18 § 11 à 13 et p. 19) ; que la cour d'appel, après avoir constaté que le rapport d'expertise de M. I... n'avait pas permis de déterminer l'origine du feu (cf. arrêt, p. 19 § 1 et 2), a néanmoins retenu la garantie de la société Axa France lard par la compagnie Allianz s'agissant des condamnations prononcées au profit de la SCI Jacquemin, en sa qualité d'assureur de la responsabilité civile des sociétés Twodaf et Gonesse Primeurs 95 (cf. arrêt, p. 17 § 3),; qu'en se prononçant ainsi, sans constater une faute à la charge des sociétés Twodaf et Gonesse Primeurs 95, la cour d'appel a violé l'article 1384 alinéa du Code civil.

SECOND MOYEN DE CASSATION :

IL EST FAIT GRIEF à l'arrêt attaqué d'avoir condamné la société Allianz à payer à la SCI

Jacquemin la somme de 75.146,63 euros sur le fondement de l'article 1734 du Code civil dans la limite des polices souscrites respectivement par la société Twodaf et par la société Gonesse Primeurs 95 ;

AUX MOTIFS PROPRES QUE la SCI Jacquemin demande, à titre subsidiaire, la condamnation de la société Allianz, assureur des sociétés Gonesse Primeurs 95 et Twodaf, à lui payer la somme de 75.146,63 euros sur le fondement des articles 1733, 1734 et 1134 alinéa 2 du Code civil ; que le jugement a dit que la société Twodaf et la société Gonesse Primeurs 95 étaient responsables de l'incendie du 18 avril 2000 sur le fondement de l'article 1734 du Code civil et ce à hauteur de 62,50% des conséquences du sinistre en ce qui concerne la société Twodaf, et de 37,50% en ce qui concerne la société Gonesse Primeurs 95, et décidé que la compagnie AGF (aujourd'hui la société Allianz) sera tenue en sa qualité d'assureur des sociétés Twodaf et Gonesse Primeurs de les garantir dans cette proportion dans la limite des polices souscrites (cf. arrêt, p. § 4 et 5) ; qu'il résulte de l'article 1734 du Code civil 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 ; qu'en l'espèce, ni M. Daniel H..., technicien ayant assisté l'expert I..., ni ce dernier n'ont pu déterminer si le feu avait une origine électrique dans l'établissement Franprix ou dans les locaux voisins de la société Gonesse Primeurs 95 (page 33 du rapport de M. I... du 23 février 2003 en ce qui concerne l'avis de M. H... et page 38 s'agissant des conclusions de M. I...) ; que, dans ces conditions, il y a lieu de retenir la responsabilité sans faute des deux locataires de la société Cicofoma 3 proportionnellement à la valeur locative de leurs lots et de dire que la société Allianz sera tenu en sa qualité d'assureur de la société Twodaf et de la société Gonesse Primeurs 95 d'indemniser la SCI Jacquemin dans la limite des polices souscrites ; qu'il convient donc de condamner la société Allianz à payer à la SCI Jacquemin la somme de 75.146,63 euros sur le fondement de l'article 1734 du Code civil, étant précisé que cette condamnation concerne à hauteur de 62,50% la société Twodaf et à concurrence de celle de 37,50% la société Gonesse Primeurs 95 (cf. arrêt, p. 18 § 7 et p. 19 § 1 et 2) ;

1°) ALORS QUE si le locataire répond de l'incendie qui naît dans les locaux loués, il n'est engagé, à ce titre, qu'envers le bailleur pour la réparation de ces locaux ; qu'il n'est en revanche tenu des dommages causés au tiers par cet incendie qu'à la condition d'avoir commis une faute ; qu'en l'espèce, la compagnie Allianz faisait valoir dans ses écritures que le recours des copropriétaires du centre commercial et de la société Axa subrogée dans leurs droits ne pouvait être fondé que sur l'article 1384 alinéa 2 du Code civil, et non l'article 1734 du Code civil dès lors que cette disposition ne pouvait s'appliquer que dans les rapports locatifs des sociétés Twodaf et Gonesse Primeurs 95, d'une part, et Cicofoma 3, d'autre part (cf. concl., p. 18 § 7 à 9) ; qu'en décidant que la compagnie Allianz devait sa garantie au titre de la « responsabilité sans faute des deux locataires de la société Cicofoma 3 » à l'égard de la SCI Jacquemin (cf. arrêt, p. 19 § 2) ; tandis que la SCI Jacquemin était un tiers aux rapports locatifs liant la société Cicofoma 3 et les sociétés Twodaf et Gonesse Primeurs 95, la cour d'appel a violé par fausse application les articles 1733 et 1734 du Code civil et 1384 alinéa 2 par refus d'application ;

2°) ALORS QUE le locataire n'est tenu d'indemniser les tiers des conséquences

dommageables d'un incendie né dans les locaux loués que s'il est prouvé que cet incendie doit être attribué à sa faute à celle des personnes dont il est responsable ; qu'en l'espèce, la compagnie Allianz faisait valoir dans ses écritures qu'aucune faute n'était imputable à ses assurées, les sociétés Twodaf et Gonesse Primeurs 95, au titre de l'incendie survenu dans la nuit du 17 au 18 avril 2000, ainsi qu'il résultait du rapport de M. I..., qui a privilégié une origine accidentelle du sinistre (cf. concl., p. 18 § 11 à 13 et p. 19) ; que la cour d'appel a néanmoins retenu la garantie de la compagnie Allianz au profit de la SCI Jacquemin et en sa qualité d'assureur de la responsabilité civile des sociétés Twodaf et Gonesse Primeurs 95 (cf. arrêt, p. 19 § 2), tout en considérant que le rapport d'expertise de M. I... n'avait pas permis de déterminer l'origine du feu (cf. arrêt, p. 19 § 1 et 2) ; qu'en se prononçant ainsi, sans constater une faute imputable aux sociétés Twodaf et Gonesse Primeurs 95, assurées par la société Allianz Iard, la cour d'appel a violé l'article 1384 alinéa 2 du Code civil.

Publication :

Décision attaquée : Cour d'appel de Versailles du 25 octobre 2010