

Cour de cassation

Chambre civile 3

Audience publique du 23 mai 2012

N° de pourvoi: 10-12874

Publié au bulletin

Rejet

M. Terrier (président), président

Me Foussard, Me de Nervo, SCP Boré et Salve de Bruneton, avocat(s)

REPUBLIQUE FRANCAISE

AU NOM DU PEUPLE FRANCAIS

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

Donne acte aux époux X... du désistement de leur pourvoi en ce qu'il est dirigé contre la société Swisslife assurances de biens ;

Sur la recevabilité du pourvoi provoqué de la SCI SLP (la SCI), contestée par la défense, après avis de la deuxième chambre civile en application de l'article 1015-1 du code de procédure civile :

Attendu que la société Swisslife assurances de bien (la société Swisslife) conteste la recevabilité du pourvoi formé par la SCI à son encontre au motif qu'il a été formé après que les époux X..., demandeurs au pourvoi principal se sont partiellement désistés de leur pourvoi en ce qu'il était dirigé contre la société Swisslife ;

Mais attendu qu'en application des articles 549, 614 et 1010 du code de procédure civile, le pourvoi provoqué formé, dans le délai du mémoire en défense, par un défendeur contre un codéfendeur à l'égard duquel le demandeur principal s'est préalablement désisté, est recevable ;

Sur le moyen unique du pourvoi provoqué, ci-après annexé :

Attendu qu'ayant constaté qu'aux termes de la police d'assurance souscrite par la SCI auprès de la société Swisslife, étaient exclus de la garantie contractuelle les dommages aggravés par un manque de réparations indispensables et retenu par motifs adoptés que les travaux restant à effectuer étaient dus au retard pris dans l'exécution par la SCI des travaux d'éradication de la mэрule et du renforcement des structures, et qu'à compter de novembre 2002, la SCI avait refusé d'effectuer, contre l'avis de son assureur, les travaux préconisés par l'expert de ce dernier, la cour d'appel, qui n'était pas tenue de procéder à une recherche qui ne lui était pas demandée, a légalement justifié sa décision de ce chef ;

Et attendu qu'il n'y a pas lieu de statuer sur le moyen unique du pourvoi principal qui ne serait pas de nature à permettre l'admission du pourvoi ;

PAR CES MOTIFS :

REJETTE les pourvois ;

Laisse à chaque demandeur la charge des dépens afférents à son pourvoi ;

Vu l'article 700 du code de procédure civile, condamne la SCI SLP à payer la somme de 2 500 euros à la société Swisslife assurances de biens ; condamne les époux X... à payer la somme de 2 500 euros à la SCI SLP ; rejette les autres demandes ;

Ainsi fait et jugé par la Cour de cassation, troisième chambre civile, et prononcé par le président en son audience publique du vingt-trois mai deux mille douze. MOYENS ANNEXES au présent arrêt

Moyen produit par la SCP Boré et Salve de Bruneton, avocat aux Conseils, pour les époux X..., demandeurs au pourvoi principal

Il est fait grief à l'arrêt attaqué d'AVOIR débouté les époux X... de leurs demandes en réparation de leur préjudice résultant de la perte d'exploitation de l'activité de location des chambres et de la perte de jouissance des pièces privées jusqu'au 30 avril 2009 ;

AUX MOTIFS QUE sur le préjudice résultant de la perte d'exploitation des chambres données en location ; que les époux X... expliquent sur ce point que les lieux loués comportaient diverses chambres qui ont été données en location jusqu'au moment où l'état de l'immeuble ne l'a plus permis ; que la perte d'exploitation qu'ils en ont éprouvée a fait l'objet d'investigations réalisées par Monsieur Z..., sapiteur de l'expert judiciaire, Monsieur A... ; que dans son rapport le sapiteur explique qu'il a été confronté à d'importantes difficultés pour apprécier la réalité de cette activité de location de chambres ; que la comptabilité qui lui a été remise sur ce point s'est avérée ni régulière, ni sincère ;

que Monsieur X... n'a pas voulu donner au sapiteur l'adresse de ses anciens locataires ; que les quittances de loyer n'ont pas été rédigées après le 31 mars 2000, et qu'il semble qu'elles ne concernaient qu'une partie des locataires ; qu'en revanche, Monsieur X... a bien reçu durant la période de référence des paiements de la Caisse d'allocations familiales ; que cependant il s'est avéré que le locataire ayant justifié le paiement d'allocations de cette caisse, Monsieur B..., a été entendu par le sapiteur à qui il a dit ne pas avoir bénéficié d'allocations familiales ; que le sapiteur en a conclu que les indications portées par Monsieur X... sur ce point dans sa comptabilité sont fausses ; qu'il appartient aux époux X..., en leur qualité de demandeurs originaires, de rapporter la preuve des revenus locatifs dont ils prétendent avoir été privés ; que les éléments réunis avec soin et difficulté par le sapiteur ne permettent pas à la Cour d'être convaincue de la réalité des revenus allégués ; que c'est manifestement par leur faute, voire leur dissimulation, que les époux X... se trouvent dans cette difficulté probatoire ; que faute pour eux de rapporter la preuve qui leur incombe, ils doivent donc être déboutés de ce chef de demande ; sur le préjudice résultant de la perte de jouissance des pièces utilisées à titre personnel ; que les époux X... expliquent que deux des chambres initialement destinées à la location ont été affectées à leur usage personnel jusqu'à ce que l'état de l'immeuble ne leur permette plus d'en disposer ; que la SCI SLP conteste cette allégation au motif que les époux X... ont toujours résidé à Cerqueux ; que si les époux X... justifient avoir effectivement résidé à Cerqueux, ils ne rapportent pas la preuve qu'ils se sont installés dans l'immeuble loué au début du bail ; que faute pour eux de rapporter sur ce point la preuve qui leur incombe, il convient de les débouter de leur demande qui correspond tant à la perte de jouissance des deux pièces, qu'aux frais occasionnés par les déplacements quotidiens à Cerqueux ;

1° ALORS QUE le preneur à qui n'a pas été délivrée la chose en état de servir à l'usage pour lequel elle a été louée, doit être indemnisé du préjudice qu'il subit en payant un loyer sans contrepartie ; qu'en jugeant que les époux X... ne pouvaient être indemnisés de la perte de jouissance et d'exploitation des chambres qui, aux termes du contrat, pouvaient être sous-louées et pour lesquelles ils payaient un loyer, quand elle constatait qu'ils avaient été privés de leur jouissance de 2000 à 2008, la Cour d'appel a violé l'article 1719 du Code civil ;

2° ALORS QUE le juge ne peut refuser de réparer un dommage dont il a constaté l'existence dans son principe au motif qu'aucun élément ne lui permettrait de l'évaluer ; qu'en refusant aux époux X... le droit d'être indemnisés de la perte d'exploitation des chambres données en location au seul motif que l'absence de comptabilité régulière ne lui permettait pas de chiffrer avec exactitude les revenus que les époux X... avaient tiré de l'activité de location dont elle ne niait pas l'existence, la Cour d'appel a violé les articles 4 et 1382 du Code civil. Moyen produit par Me Foussard, avocat aux Conseils, pour la SCI SLP, demanderesse au pourvoi provoqué

L'arrêt attaqué encourt la censure ;

EN CE QU'il a déclaré la SCI SLP mal fondée en son appel en garantie formé contre la société SWISSLIFE ASSURANCES DE BIENS ;

AUX MOTIFS QUE «la SCI SLP soutient que son assureur, la société Swisslife assurances de biens, doit en vertu de ses engagements contractuels prendre en charge les conséquences de ce sinistre, et d'autre part, qu'elle a manqué à son devoir de conseil et de que son expert n'a pas réagi avec diligence ; que dans son rapport l'expert souligne que, si la SCI SLP a bien réalisé en 2001 des travaux de couverture pour remédier aux désordres portés à sa connaissance, elle s'est montrée gravement défaillante en fin 2002 et fin 2003, puisqu'informée de la présence de mэрule dans les lieux, elle a attendu environ une année pour entreprendre les travaux de réfection nécessaires, avant de les suspendre ; qu'aux termes de l'article 3.5 de la police d'assurance souscrite par la SCI SLP après de la société Swisslife assurance de bien : "sont exclus de la garantie contractuelle, les dommages dus ou aggravés par un défaut d'entretien ou un manque de réparations indispensables lorsque vous n'y avez pas remédié dans le strict délai nécessaire à l'intervention du professionnel chargé de la réparation..." ; qu'en l'espèce, il est certain, aux termes du rapport d'expertise, que l'aggravation des conséquences de la présence de mэрule dans l'immeuble est due au regard avec lequel les travaux nécessaires ont été entrepris par la SCI SLP, puis suspendus par elle ; que dans la lettre adressée le 14 novembre 2002 à l'expert de son assureur, la SCI SLP émettait, sous certaines conditions, des doutes sur l'utilité des travaux destinés à remédier à la présence des "champignons" ; qu'il apparaît dans ces conditions que cette SCI s'est bien révélée défaillante dans la mise en oeuvre de travaux qui lui avaient été préconisés ; qu'elle ne saurait donc solliciter la garantie de son assureur» (arrêt, p. 7) ;

ALORS QUE les conventions doivent être exécutées de bonne foi ; qu'au cas d'espèce, faute d'avoir recherché, comme il le leur était demandé (conclusions d'appel de la SCI SLP en date du 14 août 2009, p. 18, 19 et 20), si la société SWISSLIFE, en prenant en mains la gestion du sinistre par l'intermédiaire de son avocat tant pour son compte personnel que pour le compte de la SCI SLP, notamment pendant les opérations d'expertise où elle avait également assuré la maîtrise d'oeuvre, sans émettre aucune réserve quant à la prise en charge du sinistre, pour faire volte-face à la suite de l'assignation au fond en invoquant alors pour la première fois une prétendue exclusion de garantie résultant d'une faute contractuelle liée à la négligence de l'assuré dans le respect des délais nécessaires pour exécuter les travaux, n'avait pas adopté un comportement incompatible avec la revendication ultérieure de l'application de la clause d'exclusion de garantie, les juges du fond n'ont pas donné de base légale à leur décision au regard de l'article 1134 alinéa 3 du code civil, ensemble le principe selon lequel «Nul ne peut se contredire au détriment d'autrui». **Publication :**

Décision attaquée : Cour d'appel de Caen du 22 octobre 2009