

Cour de cassation

Chambre civile 3

Audience publique du 23 mai 2012

N° de pourvoi: 11-17.183

Publié au bulletin

Rejet

M. Terrier (président), président

SCP Boré et Salve de Bruneton, SCP Delaporte, Briard et Trichet, avocat(s)

REPUBLIQUE FRANCAISE

AU NOM DU PEUPLE FRANCAIS

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

Sur le premier et le second moyen, réunis :

Attendu, selon l'arrêt attaqué (Riom, 24 février 2011), que la société Amélie Jonathan a donné à bail à usage commercial à la société L'Aquarium un immeuble dont elle est propriétaire ; que la société L'Aquarium a sous-loué à M. X... une partie des locaux à usage d'habitation ; qu'à la suite d'un incendie survenu dans l'appartement occupé par M. X..., la Compagnie d'assurances mutuelle assurances des commerçants et industriels de France (la MACIF), assureur de la société L'Aquarium, subrogée dans les droits de celle-ci, a demandé remboursement à la société Aviva assurances, assureur de M. X..., des sommes déboursées pour indemniser la société L'Aquarium et la société Amélie Jonathan ;

Attendu que la société Aviva assurances fait grief à l'arrêt d'accueillir cette demande, alors, selon le moyen :

1°/ que dans ses rapports avec le locataire, le sous-locataire n'est soumis à la présomption de responsabilité instituée par les dispositions de l'article 1733 du code civil que dans la limite des locaux faisant l'objet de la sous-location et qu'il occupe exclusivement ; qu'en retenant en l'espèce la responsabilité du sous-locataire au titre des dommages subis par le propriétaire dans l'ensemble de l'immeuble, alors qu'il résultait de ses propres constatations, selon lesquelles M. X... n'avait sous-loué qu'une partie des locaux incendiés et que la société L'Aquarium ne s'était substituée que partiellement au bailleur, que celui-ci n'en avait pas la jouissance exclusive, la cour d'appel a violé l'article 1733 du code civil ;

2°/ que le locataire, substitué partiellement au bailleur, ne peut invoquer à l'encontre du sous-locataire, la présomption de responsabilité instituée par les dispositions de l'article 1733 du code civil que pour les dommages occasionnés dans les locaux objets de la sous-location ; qu'en condamnant au cas présent le sous-locataire au titre des dommages matériels subis par le locataire dans une partie de l'immeuble située en dehors des locaux sous-loués, la cour d'appel a violé l'article 1733 du code civil ;

Mais attendu, d'une part, qu'ayant constaté que l'incendie avait pris naissance dans l'appartement loué à M. X... et qu'aucune cause d'exonération de sa responsabilité n'était établie, et exactement retenu que la sous-locataire dans ses rapports avec le locataire principal était soumise à la présomption de responsabilité édictée par l'article 1733 du code civil, la cour d'appel a retenu à bon droit que l'assureur du locataire, subrogé dans ses droits après avoir indemnisé son assurée et le bailleur, pouvait agir à l'encontre du sous-locataire et de son assureur ;

Et attendu, d'autre part, que le sous-locataire responsable étant tenu de réparer l'entier préjudice subi par la locataire principale, la cour d'appel a exactement retenu que la société Aviva assurances devait rembourser les sommes allouées au titre du préjudice matériel subi par la société l'Aquarium dans les locaux qu'elle occupait pour l'exploitation de son fonds de commerce ;

D'où il suit que le moyen n'est pas fondé ;

PAR CES MOTIFS :

REJETTE le pourvoi ;

Condamne la société Aviva assurances aux dépens ;

Vu l'article 700 du code de procédure civile, condamne la société Aviva assurances à payer à la Compagnie d'assurances mutuelle assurances des commerçants et industriels de France et la SCI Amélie Jonathan la somme globale de 2 500 euros ; rejette la demande de la société Aviva assurances ;

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

Moyens produits par la SCP Delaporte, Briard et Trichet, avocat aux Conseils pour la

PREMIER MOYEN DE CASSATION

IL EST FAIT GRIEF à l'arrêt infirmatif attaqué d'avoir condamné la compagnie AVIVA ASSURANCES à payer à la compagnie d'assurances MACIF Rhône-Alpes la somme totale de 395.479 euros ;

AUX MOTIFS QUE «les premiers juges, affirmant le principe selon lequel le propriétaire ne pouvait agir contre le sous-locataire faute de lien de droit entre eux, ont débouté la SCI AMELIE JONATHAN et son assureur la MACIF des demandes présentées à l'encontre de la compagnie AVIVA ; que l'article 1733 laisse la responsabilité de l'incendie à la charge du locataire, à moins qu'il n'établisse à son profit l'une des trois causes d'exonération limitativement énumérées par le texte : que l'incendie est arrivé par cas fortuit ou force majeure ou bien qu'il est imputable à un vice de construction ou enfin que le feu a été communiqué par une maison voisine ; qu'en l'absence de liens de droit entre le propriétaire bailleur et le sous-locataire, la présomption de responsabilité du preneur découlant de l'article 1733 du code civil ne s'applique pas entre eux et ainsi ni le bailleur primitif, ni sa compagnie d'assurance subrogée dans ses droits après indemnisation, ne peut donc agir contre le sous-locataire ; qu'en revanche elle s'applique aux relations entre le locataire et le sous-locataire lorsque ce dernier occupe exclusivement les lieux ; qu'en effet, dans les rapports entre le sous-locataire et le locataire, ce dernier se substitue pour partie au bailleur et la présomption de responsabilité pèse ainsi sur le sous-locataire ; que celui-ci peut faire tomber cette présomption mais ne peut s'exonérer de sa responsabilité vis-à-vis du locataire qu'en établissant l'existence de l'une des causes limitatives énumérées à l'article 1733 du code civil ; que l'assureur du locataire, qui a indemnisé tant son assuré que le bailleur victime du sinistre, peut donc se prévaloir en application de l'article 121-13 du code des assurances de la subrogation dont bénéficie traditionnellement l'assureur du bailleur en cas d'incendie des lieux loués et agir à l'encontre de l'assureur du sous-locataire ; que la preuve directe et positive d'une cause d'exclusion de responsabilité ne saurait être remplacée par de simples hypothèses ou présomptions et que le locataire, ou le cas échéant le sous locataire, est responsable des dommages dès lors que le feu a pris dans les locaux qu'il occupe, même s'il démontre l'impossibilité de toute faute de sa part ; que le sous locataire dans ses rapports avec le locataire principal reste donc soumis à la présomption de responsabilité édictée par l'article 1733 du Code civil lorsque la cause de l'incendie est restée inconnue ou qu'il est impossible de rien affirmer sur la cause réelle de l'incendie ; qu'en l'espèce il n'est ni contesté ni contestable que la responsabilité de la société L'AQUARIUM à l'égard de la SCI AMELIE JONATHAN était engagée et devait entraîner l'indemnisation de celle-ci par la compagnie d'assurances du locataire principal qui ne pouvait se prévaloir d'aucune des trois causes d'exonération de la responsabilité qui pèse sur lui en application de l'article 1733 du code civil ; que dès lors la compagnie d'assurances la MACIF, subrogée dans les droits de son assurée la société L'AQUARIUM, dispose d'une action à l'encontre du sous-locataire ; que contrairement au moyen soutenu par la compagnie AVIVA, le lieu du sinistre est clairement établi par les constatations de l'expert qui énonce que le sinistre a pris naissance dans l'appartement loué par M. François X... et plus particulièrement dans le débarras ; qu'également la compagnie AVIVA ne peut se prévaloir d'une cause exonératoire de la présomption de responsabilité édictée à l'article 1733 du code civil en raison d'un vice de construction qui serait lié à la défectuosité de l'installation électrique dès lors que l'expert indique qu'il n'est pas possible

de déterminer dans quelles circonstances cet incendie est né et qu'on peut supposer être la conséquence d'une défectuosité électrique soit au niveau de l'installation soit au niveau d'un appareillage ; qu'il n'existe sur ce point que de simples hypothèses de sorte que M. François X... sera déclaré responsable de l'incendie à l'égard de la société L'AQUARIUM dont la compagnie d'assurances est recevable et bien fondée, étant subrogée dans les droits de son assurée, à solliciter le remboursement des sommes versées en tant qu'assureur de la société L'AQUARIUM tant à celle-ci qu'au bailleur initial puisque la MACIF intervient dès lors en qualité d'assureur du locataire tenu à indemnisation de son bailleur la SCI AMELIE JONATHAN ; qu'en conséquence il convient d'infirmier le jugement entrepris en ce qu'il a limité le principe de la garantie de la compagnie AVIVA qu'aux dommages remboursés par la MACIF à son assurée, la société L'AQUARIUM, excluant ceux remboursés par la MACIF au bailleur initial car, contrairement à ce qu'indiquait le tribunal, ce n'est pas en qualité d'assureur de la SCI AMELIE JONATHAN que la MACIF a présenté ses demandes mais en tant qu'assureur subrogé dans les droits du locataire responsable l'égard du bailleur ; que la limite de l'engagement contractuel de la compagnie d'assurances est opposable à l'assuré mais aussi aux tiers ; qu'en application de l'article L 121-5 du code des assurances, la compagnie d'assurances du sous-locataire AVIVA ne garantira son assuré à l'égard de la compagnie la MACIF qu'à hauteur des garanties prévues au contrat conclu avec la société L'AQUARIUM ; que dans le cadre d'un contrat de location, seule la garantie de la responsabilité locative a vocation à s'appliquer et qu'il résulte du contrat dénommé « domifacil » couvrant la responsabilité locative de M. François X... que celui-ci était garanti pour tous les dommages matériels causés par un sinistre incendie, cette garantie s'étendant à la perte de loyer suite aux dommages ; que les notions de dommages matériels et immatériels étaient clairement définies au contrat et que la définition de la garantie est opposable aux tiers et donc en l'espèce à la société L'AQUARIUM et à la compagnie la MACIF ; que les sommes réclamées par la MACIF au titre de l'indemnisation qu'elle a servie à la SCI AMELIE JONATHAN pour le compte de son assurée la société L'AQUARIUM correspondent d'une part à 500.548 évalués contradictoirement dans le cadre d'un procès-verbal établi par les experts respectifs des compagnies MACIF et AVIVA représentant l'indemnité principale de 385.479 augmentée d'une majoration en valeur à neuf et perte de loyers de 115.069 auxquels vient s'ajouter une réclamation complémentaire de 19,273,95 correspondant aux honoraires d'expert d'assuré ; qu'en application de la convention de renonciation entre assureurs sur le recours pour la valeur à neuf, il apparaît que la MACIF n'a de recours que pour l'indemnité principale soit la somme de 385.479 € qui correspond bien aux dommages matériels garantis par AVIVA et qu'il sera dès lors fait droit à la demande présentée par la MACIF sur ce point » ;

ALORS QUE dans ses rapports avec le locataire, le sous-locataire n'est soumis à la présomption de responsabilité instituée par les dispositions de l'article 1733 du Code civil que dans la limite des locaux faisant l'objet de la sous-location et qu'il occupe exclusivement ; qu'en retenant en l'espèce la responsabilité du sous-locataire au titre des dommages subis par le propriétaire dans l'ensemble de l'immeuble, alors qu'il résultait de ses propres constatations, selon lesquelles Monsieur X... n'avait sous-loué qu'une partie des locaux incendiés et que la société L'AQUARIUM ne s'était substituée que partiellement au bailleur, que celui-ci n'en avait pas la jouissance exclusive, la Cour d'appel a violé l'article 1733 du Code civil.

SECOND MOYEN DE CASSATION

IL EST FAIT GRIEF à l'arrêt infirmatif attaqué d'avoir condamné la compagnie AVIVA ASSURANCES à payer à la compagnie d'assurances MACIF Rhône-Alpes la somme totale de 395.479 euros ;

AUX MOTIFS QUE «les premiers juges, affirmant le principe selon lequel le propriétaire ne pouvait agir contre le sous-locataire faute de lien de droit entre eux, ont débouté la SCI AMELIE JONATHAN et son assureur la MACIF des demandes présentées à l'encontre de la compagnie AVIVA ; que l'article 1733 laisse la responsabilité de l'incendie à la charge du locataire, à moins qu'il n'établisse à son profit l'une des trois causes d'exonération limitativement énumérées par le texte : que l'incendie est arrivé par cas fortuit ou force majeure ou bien qu'il est imputable à un vice de construction ou enfin que le feu a été communiqué par une maison voisine ; qu'en l'absence de liens de droit entre le propriétaire bailleur et le sous-locataire, la présomption de responsabilité du preneur découlant de l'article 1733 du code civil ne s'applique pas entre eux et ainsi ni le bailleur primitif, ni sa compagnie d'assurance subrogée dans ses droits après indemnisation, ne peut donc agir contre le sous-locataire ; qu'en revanche elle s'applique aux relations entre le locataire et le sous-locataire lorsque ce dernier occupe exclusivement les lieux ; qu'en effet, dans les rapports entre le sous-locataire et le locataire, ce dernier se substitue pour partie au bailleur et la présomption de responsabilité pèse ainsi sur le sous-locataire ; que celui-ci peut faire tomber cette présomption mais ne peut s'exonérer de sa responsabilité vis-à-vis du locataire qu'en établissant l'existence de l'une des causes limitatives énumérées à l'article 1733 du code civil ; que l'assureur du locataire, qui a indemnisé tant son assuré que le bailleur victime du sinistre, peut donc se prévaloir en application de l'article 121-13 du code des assurances de la subrogation dont bénéficie traditionnellement l'assureur du bailleur en cas d'incendie des lieux loués et agir à l'encontre de l'assureur du sous-locataire ; que la preuve directe et positive d'une cause d'exclusion de responsabilité ne saurait être remplacée par de simples hypothèses ou présomptions et que le locataire, ou le cas échéant le sous locataire, est responsable des dommages dès lors que le feu a pris dans les locaux qu'il occupe, même s'il démontre l'impossibilité de toute faute de sa part ; que le sous locataire dans ses rapports avec le locataire principal reste donc soumis à la présomption de responsabilité édictée par l'article 1733 du Code civil lorsque la cause de l'incendie est restée inconnue ou qu'il est impossible de rien affirmer sur la cause réelle de l'incendie ; qu'en l'espèce il n'est ni contesté ni contestable que la responsabilité de la société L'AQUARIUM à l'égard de la SCI AMELIE JONATHAN était engagée et devait entraîner l'indemnisation de celle-ci par la compagnie d'assurances du locataire principal qui ne pouvait se prévaloir d'aucune des trois causes d'exonération de la responsabilité qui pèse sur lui en application de l'article 1733 du code civil ; que dès lors la compagnie d'assurances la MACIF, subrogée dans les droits de son assurée la société L'AQUARIUM, dispose d'une action à l'encontre du sous-locataire ; que contrairement au moyen soutenu par la compagnie AVIVA, le lieu du sinistre est clairement établi par les constatations de l'expert qui énonce que le sinistre a pris naissance dans l'appartement loué par M. François X... et plus particulièrement dans le débarras ; qu'également la compagnie AVIVA ne peut se prévaloir d'une cause exonératoire de la présomption de responsabilité édictée à l'article 1733 du code civil en raison d'un vice de construction qui serait lié à la défectuosité de l'installation électrique dès lors que l'expert indique qu'il n'est pas possible de déterminer dans quelles circonstances cet incendie est né et qu'on peut supposer être la conséquence d'une défectuosité électrique soit au niveau de l'installation soit au niveau d'un appareillage ; qu'il n'existe sur ce point que de simples hypothèses de sorte que M. François X... sera déclaré responsable de l'incendie à l'égard de la société L'AQUARIUM dont la compagnie d'assurances est recevable et bien fondée, étant subrogée dans les

droits de son assurée, à solliciter le remboursement des sommes versées en tant qu'assureur de la société L'AQUARIUM tant à celle-ci qu'au bailleur initial puisque la MACIF intervient dès lors en qualité d'assureur du locataire tenu à indemnisation de son bailleur la SCI AMELIE JONATHAN ; qu'en conséquence il convient d'infirmar le jugement entrepris en ce qu'il a limité le principe de la garantie de la compagnie AVIVA qu'aux dommages remboursés par la MACIF à son assurée, la société L'AQUARIUM, excluant ceux remboursés par la MACIF au bailleur initial car, contrairement à ce qu'indiquait le tribunal, ce n'est pas en qualité d'assureur de la SCI AMELIE JONATHAN que la MACIF a présenté ses demandes mais en tant qu'assureur subrogé dans les droits du locataire responsable l'égard du bailleur ; que la SCI AMELIE JONATHAN et la MACIF ne peuvent évoquer une garantie liée au « recours des voisins et des tiers » tel que prévu en page 15 des conditions générales ; qu'en effet, la garantie de la responsabilité locative établit une distinction entre la garantie due au propriétaire des locaux énoncée au paragraphe 1 de la page 15 qui prévoit que la responsabilité civile en qualité de locataire ou occupant des locaux assurés concerne tous les dommages matériels causés aux propriétaires par un sinistre incendie alors que le recours des voisins et des tiers est prévu au paragraphe 3 qui prévoit pour les mêmes sinistres que les voisins, les colocataires et les tiers sont assurés pour les domaines les dommages matériels et immatériels ; qu'en l'espèce que la société L'AQUARIUM n'est pas un tiers au sens du paragraphe 3 précité mais doit être assimilée au propriétaire visé au paragraphe 1 puisque s'agissant d'une sous-location M. François X... est responsable à son égard en application de l'article 1733 du code civil, la société L'AQUARIUM se substituant, dans ce cadre au bailleur propriétaire ; que la garantie due par la compagnie d'assurance du sous-locataire ne concerne en conséquence en l'espèce que les dommages matériels ; que la MACIF, agissant en remboursement de la somme de versée à son assurée la société L'AQUARIUM, ne peut obtenir condamnation de la compagnie AVIVA pour ce montant dès lors que la quittance subrogative ne mentionne aucun élément permettant d'établir qu'il s'agit de dommages matériels et que le rapport d'expertise comptable démontre qu'au contraire il s'agit de dommages immatériels liés à la perte du fonds de commerce sauf pour 10.000 mentionnés par l'expert dans sa conclusion dans laquelle il explique que la MACIF a proposé une indemnisation du matériel à hauteur de cette somme de 10 000 ; que la compagnie AVIVA. ASSURANCES sera en conséquence condamnée à rembourser cette somme de 10.000 à la MACIF » ;

ALORS QUE le locataire, substitué partiellement au bailleur, ne peut invoquer à l'encontre du sous-locataire, la présomption de responsabilité instituée par les dispositions de l'article 1733 du Code civil que pour les dommages occasionnés dans les locaux objets de la sous-location ; qu'en condamnant au cas présent le sous-locataire au titre des dommages matériels subis par le locataire dans une partie de l'immeuble située en dehors des locaux sous-loués, la Cour d'appel a violé l'article 1733 du Code civil.

Publication :

Décision attaquée : Cour d'appel de Riom du 24 février 2011