

Arrêt n° 120 du 28 janvier 2016 (14-28.812) - Cour de cassation - Troisième chambre civile - ECLI:FR:CCASS:2016:C300120

Bail d'habitation

Rejet

Bail d'habitation

Demandeur(s) : la société Foncière Saint-Louis

Défendeur(s) : la société Equité

Sur le moyen unique :

Attendu, selon l'arrêt attaqué (Paris, 23 septembre 2014), qu'un incendie d'origine indéterminée a pris naissance dans l'appartement donné à bail à Mme X... et a entièrement détruit l'immeuble, propriété de la société Foncière Saint Louis ; que celle-ci a assigné la société Equité, assureur du preneur, en indemnisation de divers préjudices et notamment des frais de relogement des occupants de l'immeuble voisin ;

Attendu que la société Foncière Saint Louis fait grief à l'arrêt de rejeter sa demande en paiement des frais de relogement des occupants de l'immeuble voisin, alors, selon le moyen, *que le locataire répond à l'égard de son bailleur des conséquences de l'incendie ; que cette réparation doit être intégrale ; qu'à la suite de l'incendie litigieux, la société Foncière Saint Louis s'était vu délivrer un titre exécutoire et avait été contrainte de prendre en charge le coût du relogement des occupants de l'immeuble voisin, qui ne pouvaient plus accéder à leur domicile ; qu'elle avait donc subi un préjudice en raison des frais exposés par elle pour le relogement des voisins du fait de l'incendie ; qu'en retenant que la société l'Equité n'était pas tenue des frais de relogement des occupants du 8 bis rue Saint Louis à Pantin, « ce dommage concernant des tiers au contrat de location », la cour d'appel a violé les articles 1384 alinéas 2 et 3 et 1733 du code civil ensemble le principe de réparation intégrale du préjudice ;*

Mais attendu qu'ayant retenu à bon droit que le dommage constitué par les frais de relogement des locataires de l'immeuble voisin, dont la société Foncière Saint Louis n'était pas le bailleur, concernait des tiers au contrat de location pour lesquels les dispositions de l'article 1733 du code civil présumant le locataire responsable n'étaient pas applicables, la cour d'appel, qui a estimé souverainement que la société Foncière Saint Louis ne démontrait pas, conformément à l'article 1384, alinéa 2, du code civil, l'existence d'une faute imputable à Mme X..., en a exactement déduit, sans violer le principe de réparation intégrale du préjudice dès lors que le bailleur sollicitait l'indemnisation du préjudice subi par un tiers, que la demande de la société Foncière Saint Louis devait être rejetée ; D'où il suit que le moyen n'est pas fondé ;

PAR CES MOTIFS :

REJETTE le pourvoi ;

Président : M. Chauvin

Rapporteur : Mme Collomp, conseiller référendaire

Avocat général : M. Sturlèse

Avocat(s) : SCP Piwnica et Molinié
