Cour de cassation, troisième chambre civile, 29 janvier 2026, n° 23-18.152

Cour de cassation | troisième chambre civile | 29 janvier 2026

Sujets abordés dans les motifs

#1 code de procédure civile

Chronologie de l'affaire

Cour d'appel - Montpellier
5e chambre civile
18/10/2022
N° 21/01789

Cour de cassation
Première présidence
02/05/2024
N° 23-18.152

Cour de cassation
Troisième chambre civile
29/01/2026
N° 23-18.152

Entête

CIV. 3

FC

COUR DE CASSATION

Arrêt du 29 janvier 2026

Rejet

Mme TEILLER, présidente

Arrêt n° 60 F-D

Pourvoi n° F 23-18.152

R É P U B L I Q U E F R A N Ç A I S E

_____

AU NOM DU PEUPLE FRANÇAIS

_____

Motifs

ARRÊT DE LA COUR DE CASSATION, TROISIÈME CHAMBRE CIVILE, DU 29 JANVIER 2026

Mme [W] [E], domiciliée [Adresse 1], a formé le pourvoi n° F 23-18.152 contre l'arrêt rendu le 18 octobre 2022 par la cour d'appel de Montpellier (5e chambre civile), dans le litige l'opposant :

1°/ à Mme [J] [F], épouse [C],

2°/ à M. [P] [C],

tous deux domiciliés [Adresse 2],

3°/ à la société Pacifica, société anonyme, dont le siège est [Adresse 4],

4°/ à M. [S] [K], domicilié [Adresse 3],

5°/ à la société Caisse de crédit mutuel [Localité 6] Neudorf, dont le siège est [Adresse 5],

défendeurs à la cassation.

La demanderesse invoque, à l'appui de son pourvoi, deux moyens de cassation.

Le dossier a été communiqué au procureur général.

Sur le rapport de Mme Grall, conseillère, les observations de la SCP Richard, avocat de Mme [E], de la SARL Cabinet Rousseau et Tapie, avocat de M. et Mme [C] et de la société Pacifica, après débats en l'audience publique du 2 décembre 2025 où étaient présentes Mme Teiller, présidente, Mme Grall, conseillère rapporteure, Mme Proust, conseillère doyenne, et Mme Maréville, greffière de chambre,

la troisième chambre civile de la Cour de cassation, composée des présidente et conseillères précitées, après en avoir délibéré conformément à la loi, a rendu le présent arrêt.

Désistement partiel

1. Il est donné acte à Mme [E] du désistement de son pourvoi en ce qu'il est dirigé contre la société Caisse de crédit mutuel [Localité 6] Neudorf.

Faits et procédure

2. Selon l'arrêt attaqué (Montpellier, 18 octobre 2022), le 7 août 2019, M. [K] et Mme [E] (les vendeurs) ont conclu avec M. et Mme [C] (les acquéreurs) un compromis de vente portant sur une maison d'habitation.

3. Par acte sous signature privée du 29 novembre 2019, les vendeurs ont autorisé les acquéreurs à occuper à titre gratuit les locaux dans l'attente de la réitération de la vente en la forme authentique, laquelle devait intervenir après la réalisation de certains travaux par les vendeurs. Ces derniers ont cessé d'assurer la maison.

4. Le 9 décembre 2019, la maison a été détruite par un incendie.

5. Les acquéreurs ont renoncé à la réalisation de la vente, se prévalant d'une clause de l'acte du 7 août 2019 leur offrant cette possibilité, et ont été indemnisés de leurs dommages matériels par la société Pacifica, leur assureur.

6. Les vendeurs ont assigné les acquéreurs et la société Pacifica aux fins d'obtenir leur condamnation in solidum au paiement de dommages-intérêts d'un montant équivalent au coût des travaux de remise en état.

7. La société Pacifica, se prévalant d'une subrogation dans les droits de ses assurés, a sollicité à titre reconventionnel la condamnation des vendeurs à lui payer le montant des indemnisations versées aux acquéreurs.

Examen des moyens

Sur le second moyen, pris en sa seconde branche

#1 code de procédure civile

8. En application de l'article 1014, alinéa 2, du code de procédure civile, il n'y a pas lieu de statuer par une décision spécialement motivée sur ce grief qui n'est manifestement pas de nature à entraîner la cassation.

Sur le premier moyen et sur le second moyen, pris en sa première branche, réunis

Enoncé des moyens

9. Par son premier moyen, Mme [E] fait grief à l'arrêt de rejeter sa demande tendant à voir condamner in solidum les acquéreurs, ainsi que leur assureur, à lui payer une certaine somme en réparation de ses préjudices résultant de l'incendie survenu le 9 décembre 2019, alors « que l'article 1733 du code civil dispose que le preneur à un bail immobilier répond de l'incendie des lieux, à moins qu'il ne prouve, soit que l'incendie est arrivé par cas fortuit, force majeure, ou par vice de construction, soit que le feu a été communiqué par une maison voisine ; que cette présomption de responsabilité joue à l'égard de tout occupant des lieux qui est contractuellement autorisé à les occuper, même à titre précaire ; qu'en décidant néanmoins que ce régime ne s'applique que lorsque les parties sont liées par un contrat de bail, pour en déduire que M. et Mme [C], qui occupaient les lieux en vertu d'une convention d'occupation à titre précaire qui leur avait été consentie par M. [K] et Mme [E], n'étaient pas soumis à la présomption de responsabilité prévue à l'article 1733, la cour d'appel a violé l'article 1733 du code civil. »

10. Par son second moyen, Mme [E] fait grief à l'arrêt de la condamner in solidum avec M. [K] à payer à la société Pacifica, subrogée dans les droits de ses assurés, une certaine somme à titre de dommages-intérêts en réparation de la destruction des biens mobiliers leur appartenant, alors « que l'article 1733 du code civil dispose que le preneur à un bail immobilier répond de l'incendie des lieux, à moins qu'il ne prouve, soit que l'incendie est arrivé par cas fortuit, force majeure, ou par vice de construction, soit que le feu a été communiqué par une maison voisine ; que cette présomption de responsabilité joue à l'égard de tout occupant des lieux qui est contractuellement autorisé à les occuper, même à titre précaire ; qu'en décidant néanmoins que ce régime ne s'applique que lorsque les parties sont liées par un contrat de bail, pour en déduire que Mme [E] et M. [K] étaient responsables, en leur qualité de propriétaires de la maison incendiée, des dommages causés par l'incendie à M. et Mme [C], bien que ces derniers,

bénéficiaires d'une convention d'occupation de la maison à titre précaire, aient été présumés responsables de l'incendie, et non Mme [E] et M. [K], en leur qualité de propriétaires, la cour d'appel a violé l'article 1733 du code civil. »

Réponse de la Cour

11. Après avoir constaté que, suivant convention du 29 novembre 2019, les vendeurs avaient autorisé les acquéreurs à occuper leur maison à titre gratuit jusqu'à la signature de l'acte de vente, la cour d'appel a exactement déduit que les acquéreurs n'étaient pas soumis à la présomption de responsabilité de l'article 1733 du code civil faute de contrepartie à l'occupation des lieux.

12. Les moyens ne sont donc pas fondés.

Dispositif

PAR CES MOTIFS, la Cour :

REJETTE le pourvoi ;

Condamne Mme [E] aux dépens ;

En application de l'article 700 du code de procédure civile, rejette les demandes ;

Ainsi fait et jugé par la Cour de cassation, troisième chambre civile, et prononcé publiquement le vingt-neuf janvier deux mille vingt-six par mise à disposition de l'arrêt au greffe de la Cour, les parties ayant été préalablement avisées dans les conditions prévues au deuxième alinéa de l'article 450 du code de procédure civile.