



## Cour de cassation, civile, Chambre civile 3, 3 décembre 2020, 20-10.122, Publié au bulletin

Cour de cassation - Chambre civile 3

Audience publique du jeudi 03 décembre 2020

N° de pourvoi : 20-10.122  
ECLI:FR:CCASS:2020:C300912  
Publié au bulletin  
Solution : Cassation

Décision attaquée : Cour d'appel de Caen, du 05 novembre 2019

Président  
M. Chauvin (président)

Avocat(s)  
SCP Célice, Texidor, Périer, SCP Rocheteau et Uzan-Sarano

### Texte intégral

## RÉPUBLIQUE FRANÇAISE AU NOM DU PEUPLE FRANÇAIS

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

CIV. 3

MF

COUR DE CASSATION

---

Audience publique du 3 décembre 2020

Cassation

M. CHAUVIN, président

Arrêt n° 912 FS-P+B+R+I

Pourvoi n° R 20-10.122

RÉPUBLIQUE FRANÇAISE

---

AU NOM DU PEUPLE FRANÇAIS

---

ARRÊT DE LA COUR DE CASSATION, TROISIÈME CHAMBRE CIVILE, DU 3 DÉCEMBRE 2020

La société Mutuelle assurance des travailleurs mutualistes (Matmut), dont le siège est 66 rue de Sotteville, 76100 Rouen, a formé le pourvoi n° R 20-10.122

contre l'arrêt rendu le 5 novembre 2019 par la cour d'appel de Caen (1re chambre civile), dans le litige l'opposant :

1°/ à la société résidence Les Tilleuls, société à responsabilité limitée, dont le siège est lotissement les Tilleuls, 14470 Courseulles-sur-Mer,

2°/ à la société Axa France IARD, société anonyme, dont le siège est 313 terrasses de l'Arche, 92727 Nanterre cedex,

défenderesses à la cassation.

La demanderesse invoque, à l'appui de son pourvoi, le moyen unique de cassation annexé au présent arrêt.

Le dossier a été communiqué au procureur général.

Sur le rapport de M. Parneix, conseiller, les observations de la SCP Rocheteau et Uzan-Sarano, avocat de la société Matmut, de la SCP Célice, Texidor, Périer, avocat de la société résidence Les Tilleuls et de la société Axa France IARD, et l'avis de M. Sturlèse, avocat général, après débats en l'audience publique du 20 octobre 2020 où étaient présents M. Chauvin, président, M. Parneix, conseiller rapporteur, M. Echappé, conseiller doyen, Mme Andrich, MM. Barbieri, Jessel, David, conseillers, Mme Collomp, MM. Béghin, Jariel, Mmes Schmitt, Aldgé, conseillers référendaires, M. Sturlèse, avocat général, et Mme Besse, greffier de chambre,

la troisième chambre civile de la Cour de cassation, composée, en application de l'article R. 431-5 du code de l'organisation judiciaire, des président et conseillers précités, après en avoir délibéré conformément à la loi, a rendu le présent arrêt.

#### Faits et procédure

1. Selon l'arrêt attaqué (Caen, 5 novembre 2019), le 1er septembre 2008, Mme K... a conclu un contrat de séjour avec la société Résidence Les Tilleuls, qui exploite un établissement d'hébergement pour personnes âgées dépendantes (EHPAD).

2. Le 11 mai 2009, un incendie, dont l'origine est demeurée indéterminée, s'est déclaré dans la chambre occupée par Mme K...

3. Par acte du 28 août 2012, la société Résidence Les Tilleuls et la société Axa France IARD, son assureur, subrogée dans ses droits, ont assigné la société Mutuelle assurance des travailleurs mutualistes (la Matmut), assureur de Mme K..., en réparation des dommages causés par le sinistre, sur le fondement de l'article 1733 du code civil.

#### Examen du moyen

Sur le moyen unique, pris en sa première branche

#### Enoncé du moyen

4. La Matmut fait grief à l'arrêt d'accueillir la demande, alors « que le contrat de séjour par lequel un établissement d'hébergement pour personnes âgées dépendantes (EHPAD) s'oblige à héberger une personne âgée et à lui fournir des prestations à caractère médical, de services et de soins n'est pas soumis aux règles relatives au louage de choses ; qu'en l'espèce, la cour d'appel a relevé que les rapports entre la société Résidence Les Tilleuls et Mme K... étaient régis par un contrat de séjour à effet du 1er septembre 2008 et un règlement intérieur et qu'outre l'occupation de la chambre et les prestations à caractère médical, un certain nombre de prestations étaient également fournies par la première à la seconde moyennant un prix forfaitaire par jour ; qu'en affirmant néanmoins, pour faire application du régime de louage de chose s'agissant de la responsabilité du locataire en cas d'incendie, qu'« un EHPAD ( ) consiste à la fois en une prestation d'hébergement relevant du contrat de louage et en prestations de services et de soins, nécessitant qu'il soit fait une application distributive de régimes différents, les obligations mises à la charge des parties coexistant dans la relation contractuelle », quand ce contrat de séjour, en raison des prestations à caractère médical, de services et soins qu'il prévoyait, n'était pas, fût-ce pour partie, soumis aux règles relatives au louage de choses, la cour d'appel a violé les articles 1709 et 1733 du code civil, ensemble les articles L. 342-1, L. 342-2 et D. 311 du code de l'action sociale et des familles, dans leur rédaction applicable en la cause. »

#### Réponse de la Cour

Vu l'article 1709 du code civil :

5. Aux termes de ce texte, le louage des choses est un contrat par lequel l'une des parties s'oblige à faire jouir l'autre d'une chose pendant un certain temps, et moyennant un certain prix que celle-ci s'oblige de lui payer.

6. Pour condamner la Matmut à garantir les conséquences du sinistre, l'arrêt retient qu'un EHPAD consiste à la fois en une prestation d'hébergement relevant du contrat de louage, ce que ne contredit nullement l'existence d'un règlement intérieur, ni la dénomination de contrat de séjour et en des prestations de services et de soins et que cette situation nécessite de faire une application distributive de régimes différents, de sorte que la présomption de responsabilité du locataire, prévue par l'article 1733 du code civil en cas d'incendie survenu dans les lieux donnés à bail, doit recevoir application.

7. En statuant ainsi, alors que le contrat de séjour au sens de l'article L. 311-4 du code de l'action sociale et des familles est exclusif de la qualification de contrat de louage de chose, la cour d'appel a violé, par fausse application, le texte susvisé.

PAR CES MOTIFS, et sans qu'il y ait lieu de statuer sur les autres griefs, la Cour :

CASSE ET ANNULE, en toutes ses dispositions, l'arrêt rendu le 5 novembre 2019, entre les parties, par la cour d'appel de Caen ;

Remet l'affaire et les parties dans l'état où elles se trouvaient avant cet arrêt et les renvoie devant la cour d'appel de Reims ;

Condamne la société Résidence Les Tilleuls et la société Axa France IARD aux dépens ;

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

Ainsi fait et jugé par la Cour de cassation, troisième chambre civile, et prononcé par le président en son audience publique du trois décembre deux mille vingt.  
MOYEN ANNEXE au présent arrêt

Moyen produit par la SCP Rocheteau et Uzan-Sarano, avocat aux Conseils, pour la société Matmut.

Il est fait grief à l'arrêt infirmatif attaqué d'AVOIR déclaré la Sarl Résidence Les Tilleuls et la Compagnie Axa France Iard recevables et fondées en leur demandes et, en conséquence, d'AVOIR condamné la Matmut à payer à la compagnie Axa France Iard subrogée dans les droits de son assurée la Sarl Résidence Les Tilleuls la somme totale de 1 710 930,95 euros avec intérêts au taux légal à compter de la réclamation du 10 août 2010 et avec anatocisme, d'AVOIR condamné la Matmut à payer à la Sarl Résidence Les Tilleuls la somme de 542 108 euros avec intérêts au taux légal à compter de la réclamation du 10 août 2010 et avec anatocisme ;

AUX MOTIFS QUE pour rejeter les demandes indemnitaires présentées à la Matmut, prise en sa qualité d'assureur de Mme K..., le tribunal a considéré que résidente et maison de retraite liées par un contrat « sui generis » non assimilable aux dispositions régissant les baux d'habitation dès lors que des services spécifiques étaient proposés aux pensionnaires, dont une prise en charge médicale et paramédicale régie par des dispositions propres issues du code de l'action sociale et des familles, et à un règlement intérieur privant le résident de la libre disposition de sa chambre, ajoutant que le contrat était du reste qualifié de contrat de séjour et non de contrat de louage de chose ; qu'il en a déduit que l'assurance souscrite auprès de la Matmut faisant référence à un contrat d'habitation et à la location d'un appartement, conforme au droit commun de l'article 1733 du code civil, ne pouvait trouver à s'appliquer ; qu'il n'a pas tiré de la clause faisant obligation au résident de souscrire une telle assurance, la conclusion que la commune intention des parties était bien, pourtant, de se soumettre à la présomption de responsabilité instaurée par l'article précité ; que la Matmut conclut à nouveau en cause d'appel que le contrat de séjour, soumis soit à un statut, soit à des dispositions exclusives de la qualification de louage de choses, au regard du caractère indéterminé de sa durée, du prix du séjour visé par voie réglementaire, du recouvrement des impayés et des modalités de résiliation, exclut la mobilisation de sa garantie souscrite par référence à un contrat de louage d'immeuble ; qu'il est constant que les rapports entre la Sarl Résidence Les Tilleuls et Mme K... sont fixés par un contrat de séjour d'une part, mis à exécution le 1er septembre 2008, et un règlement intérieur signé par la susnommée le 26 août (pièces 9 et 10 dossier appelants) ; que dans le premier, la Sarl Résidence Les Tilleuls s'engage à mettre à dispositions à usage exclusif de Mme K..., la chambre n° 126 située au premier étage de la maison de retraite, avec salle de bains et wc ; qu'un état des lieux a été dressé à l'entrée, Mme K... a acquitté le paiement d'un dépôt de garantie restituable ; qu'un certain nombre de prestations étaient également fournies par la Sarl Résidence Les Tilleuls, outre l'occupation de la chambre et les prestations à caractère médical, moyennant le paiement du prix forfaitaire de 75 euros par jour ; que la pensionnaire devait de son côté respecter un certain nombre d'obligations (page 8) et il lui était fait obligation, en particulier, de souscrire une assurance multirisques incendie ; que c'est dans ces conditions que le contrat d'assurance a été souscrit auprès de la Matmut (pièce 7), laquelle a remis l'attestation « contrat d'habitation » garantissant la responsabilité locative ou d'occupant de son assurée, avec la mention expresse du n° de la chambre concernée au sein de la maison de retraite ; qu'or il est constant que l'occupation contractuelle d'un bien immobilier moyennant une contrepartie financière, même à titre précaire, et quand bien même encore la contrepartie financière ne serait pas payée à titre de loyer, soumet l'occupant à la présomption de responsabilité en cas d'incendie prévue par l'article 1733 du code civil ; que la Matmut, qui a consenti à Mme K..., dont elle connaissait les conditions d'hébergement expressément rappelées au contrat, n'a manifestement pas contesté que les conditions de l'article 1709 du code civil relatives au contrat de louage dont les éléments constitutifs étaient réunis : mise à disposition d'un local avec droit de jouissance exclusif pour l'occupant, et rémunération de cette mise à disposition ; que le raisonnement tenu par la Matmut et repris par les premiers juges reviendrait au demeurant à priver de toute efficacité les assurances souscrites par les résidents, et dont la souscription constitue une condition d'admission ; que la Sarl Résidence Les Tilleuls se verrait ainsi systématiquement privée de toute possibilité d'indemnisation en cas d'incendie ayant pris naissance dans l'une des chambres occupées par les pensionnaires, pour quelque cause que ce soit, tandis que l'assuré aurait de son côté versé des cotisations non causées à l'assureur, en toute connaissance de cause par ce dernier ; que c'est dès lors à bon droit que les appelantes font grief au tribunal d'avoir voulu appréhender le lien contractuel unissant les pensionnaires et maison de retraite de manière globale ; qu'un EPHAD, défini comme un établissement d'hébergement pour personnes âgées dépendantes ainsi qu'il résulte de son sigle, consiste en effet en une prestation d'hébergement relevant du contrat de louage ce que ne contredit nullement l'existence d'un règlement intérieur, à l'instar des règlements de copropriété, ni la dénomination « contrat de séjour » retenue en l'espèce, et en prestation de services et de soins, nécessitant qu'il soit fait une application distributive de régimes différents, les obligations mises à la charge des parties coexistant dans la relation contractuelle ; que la Sarl Résidence Les Tilleuls et son assureur sont donc fondées à revendiquer l'application du régime de louage de chose s'agissant de la responsabilité du locataire en cas d'incendie ; qu'or aux termes de l'article 1733 du code civil, le locataire répond de l'incendie, à moins qu'il ne prouve que celui-ci est arrivé par cas fortuit ou force majeure, ou par vice de construction, ou que le feu a été communiqué par une maison voisine ; que l'article 1734 énonce ensuite 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 prouvent que l'incendie n'a pu commencer chez eux, auquel cas ceux-là n'en sont pas tenus ; qu'il n'est pas contesté en l'espèce que si les causes exactes du départ de feu sont demeurées inconnues, celui-ci a eu lieu dans la chambre occupée par Mme K..., assurée auprès de la Matmut dont la garantie est donc mobilisable, en vertu des dispositions précitées ; que le jugement dont appel est infirmé ;

1) ALORS QUE le contrat de séjour par lequel un établissement d'hébergement pour personnes âgées dépendantes (EPHAD) s'oblige à héberger une personne âgée et à lui fournir des prestations à caractère médical, de services et de soins n'est pas soumis aux règles relatives au louage de choses ; qu'en l'espèce, la cour d'appel a relevé que les rapports entre la société Résidence Les Tilleuls et Mme K... étaient régis par un contrat de séjour à effet du 1er septembre 2008 et un règlement intérieur et qu'outre l'occupation de la chambre et les prestations à caractère médical, un certain nombre de prestations étaient également fournies par la première à la seconde moyennant un prix forfaitaire par jour ; qu'en affirmant néanmoins, pour faire application du régime de louage de chose s'agissant de la responsabilité du locataire en cas d'incendie, qu'« un EPHAD ( ) consiste à la fois en une prestation d'hébergement relevant du contrat de louage et en prestations de services et de soins, nécessitant qu'il soit fait une application distributive de régimes différents, les obligations mises à la charge des parties coexistant dans la relation contractuelle », quand ce contrat de séjour, en raison des prestations à caractère médical, de services et de soins qu'il prévoyait, n'était pas, fût-ce pour partie, soumis aux règles relatives au louage de choses, la cour d'appel a violé les articles 1709 et 1733 du code civil, ensemble les articles L. 342-1, L. 342-2 et D. 311 du code de l'action sociale et des familles, dans leur rédaction applicable en la cause ;

2) ALORS, en toute hypothèse, QUE le résident d'un EPHAD qui bénéficie des nombreuses prestations que l'établissement effectue dans sa chambre, ne répond que de l'incendie qui trouve sa cause dans la prestation d'hébergement dont il bénéficie ; qu'en se bornant à affirmer, pour faire application du régime de louage de chose s'agissant de la responsabilité du locataire en cas d'incendie, qu'« un EPHAD ( ) consiste à la fois en une prestation d'hébergement relevant du contrat de louage et en prestations de services et de soins, nécessitant qu'il soit fait une application distributive de régimes différents, les obligations mises à la charge des parties coexistant dans la relation contractuelle », sans constater que la cause de l'incendie découlait exclusivement de la prestation d'hébergement dont bénéficiait la résidente, la cour d'appel a privé sa décision de base légale au regard des articles 1709 et 1733 du code civil ;

3) ALORS QUE le contrat de bail implique que le bailleur s'oblige à assurer au locataire la jouissance paisible de la chose louée, de manière que ce dernier en ait la maîtrise en toute indépendance ; qu'en affirmant, pour faire application du régime de louage de chose s'agissant de la responsabilité du locataire en cas d'incendie, que l'occupation contractuelle d'un bien immobilier moyennant une contrepartie financière, même à titre précaire, et quand bien même la contrepartie ne serait pas payée à titre de loyer, soumet l'occupant à la présomption de responsabilité en cas d'incendie prévue par l'article 1733 du code civil et qu'en l'espèce, les éléments constitutifs du contrat de louage étaient réunis, à savoir : mise à disposition d'un local avec droit de jouissance exclusif pour l'occupant, et rémunération de cette mise à disposition, ce qui n'est pas contredit par l'existence d'un règlement intérieur à l'instar des règlements de copropriété, sans rechercher concrètement, comme elle y était invitée, si la résidente bénéficiait de la disposition libre et totale de la chambre, au regard des règles du règlement intérieur établi par l'établissement et du fait que sa chambre, en cas d'absence pour convenance personnelle ou pour hospitalisation, lui était réservée pendant 35 jours seulement, la cour d'appel a privé sa décision de base légale au regard des articles 1709, 1719, 3° et 1733 du code civil ;

4) ALORS QUE le contenu du contrat est déterminé en considération de la commune intention des parties ; que, par suite, les conditions auxquelles un tiers garantit la responsabilité de l'une de ces parties est sans incidence sur sa qualification ; qu'en énonçant néanmoins, pour affirmer qu'il n'y avait pas lieu d'appréhender le lien contractuel unissant pensionnaire et maison de retraite de manière globale, que la Matmut, qui connaissait les conditions d'hébergement de la résidente expressément rappelées au contrat, n'a manifestement pas contesté que les conditions de l'article 1709 du code civil relatives au contrat de louage étaient réunies et que le raisonnement de l'assureur reviendrait à priver de toute efficacité les assurances souscrites par les résidents tandis que la société Résidence Les Tilleuls se verrait ainsi systématiquement privée de toute possibilité d'indemnisation en cas d'incendie ayant pris naissance dans l'une des chambres occupées par les pensionnaires, la cour d'appel, qui a qualifié juridiquement le contrat de séjour conclu entre l'EPHAD et la résidente par ces motifs étrangers à la recherche de la commune intention des parties à ce contrat, a violé les articles 1134 devenu 1103 et 1156 devenu 118 du code civil, ensemble l'article 12 du code de procédure civile.

LE GREFFIER DE CHAMBRE ECLI:FR:CCASS:2020:C300912