

N° 105 / 2019
du 20.06.2019.
Numéro CAS-2018-00083 du registre.

Audience publique de la Cour de cassation du Grand-Duché de Luxembourg
du jeudi, vingt juin deux mille dix-neuf.

Composition:

Jean-Claude WIWINIUS, président de la Cour,
Romain LUDOVICY, conseiller à la Cour de cassation,
Carlo HEYARD, conseiller à la Cour de cassation,
Eliane EICHER, conseiller à la Cour de cassation,
Michel REIFFERS, conseiller à la Cour de cassation,
Isabelle JUNG, avocat général,
Viviane PROBST, greffier à la Cour.

Entre:

la société anonyme SOC1), établie et ayant son siège social à (...), représentée par son conseil d'administration, inscrite au registre de commerce et des sociétés de Luxembourg sous le numéro (...),

demanderesse en cassation,

comparant par Maître Michel SCHWARTZ, avocat à la Cour, en l'étude duquel domicile est élu,

et:

1) X, demeurant à (...),

2) la société anonyme SOC2), établie et ayant son siège social à (...), représentée par son conseil d'administration, inscrite au registre de commerce et des sociétés de Luxembourg sous le numéro (...),

défendeurs en cassation,

comparant par Maître Jean KAUFFMAN, avocat à la Cour, en l'étude duquel domicile est élu.

LA COUR DE CASSATION :

Vu l'arrêt attaqué, numéro 102/18, rendu le 9 mai 2018 sous le numéro 42985 du rôle par la Cour d'appel du Grand-Duché de Luxembourg, deuxième chambre, siégeant en matière civile ;

Vu le mémoire en cassation signifié le 23 août 2018 par la société SOC1) à X et à la société SOC2), déposé le 24 août 2018 au greffe de la Cour ;

Vu le mémoire en réponse signifié le 16 octobre 2018 par X et la société SOC2) à la société SOC1), déposé le 19 octobre 2018 au greffe de la Cour ;

Sur le rapport du conseiller Romain LUDOVICY et sur les conclusions du premier avocat général Marie-Jeanne KAPPWEILER ;

Sur les faits :

Attendu, selon l'arrêt attaqué, que suite à un incendie survenu dans un immeuble divisé en trois appartements loués à trois locataires, la société SOC1), subrogée dans les droits de la propriétaire de l'immeuble qu'elle avait indemnisée, avait assigné les trois locataires et leurs assureurs sur base des articles 1733 et 1743 du Code civil en remboursement du montant qu'elle avait versé à la propriétaire ; que le tribunal d'arrondissement de Luxembourg avait dit la demande fondée sur base de l'article 1733 du Code civil à l'encontre du locataire X et, sur base de l'action directe légale, à l'encontre de son assureur, la société SOC2), et avait condamné ceux-ci *in solidum* au paiement du montant réclamé ; que la Cour d'appel a, par réformation, dit la demande non fondée ;

Sur l'unique moyen de cassation, pris en ses deux premières branches :

« Il est fait grief à l'arrêt attaqué d'avoir déclaré non fondée la demande que la compagnie Soc1) SA (subrogée dans les droits de la propriétaire de l'immeuble endommagé par l'incendie) a dirigée contre Monsieur X et la compagnie SOC2) SA aux fins d'obtenir le remboursement de l'indemnité d'un montant en principal de 70.900,71 EUR versée à la propriétaire de l'immeuble endommagé en raison de l'incendie,

Aux motifs que Monsieur X, bien qu'étant en principe, et en vertu de l'article 1733 du Code civil, à considérer comme responsable de l'incendie ayant pris naissance dans l'appartement qu'il louait depuis plusieurs années, devrait en l'espèce être déchargé de cette responsabilité alors que :

(i) même si le bailleur et le locataire (respectivement les assureurs subrogés dans leurs droits) contestent réciproquement avoir été à l'initiative de l'installation du câble électrique à partir duquel l'incendie a pris naissance, cet écueil pourrait être comblé par voie de présomption, l'absence d'établissement d'un état des lieux d'entrée permettant en l'espèce de présumer que le locataire a reçu la chose louée

en bon état locatif, ce qui postulerait que le câble électrique litigieux aurait déjà équipé l'appartement avant que le locataire n'entre dans les lieux,

(ii) ledit câble, bien que présumé conforme lorsque le locataire entra dans les lieux, n'en aurait pas moins présenté un défaut de conformité dans la mesure où il avait été fixé sur une plinthe sans être protégé par une cache, ce facteur étant de nature à faire naître un risque de sécurité qui se serait concrétisé avec la survenance de l'incendie et dont les conséquences seraient à supporter par le seul bailleur,

(iii) le locataire, dont il n'est pas démontré qu'il aurait eu des compétences particulières en matière d'électricité, ne saurait se voir reprocher de ne pas avoir décelé la défectuosité du câble à l'origine de l'incendie et de ne pas avoir dénoncé au bailleur cette défectuosité, de sorte qu'il serait effectivement en position de pouvoir se prévaloir de la cause d'exonération invoquée,

Alors que :

première branche,

en cas d'incendie dans un appartement loué, le locataire est présumé responsable de l'incendie en vertu de l'article 1733 du Code civil ; que pour échapper à cette présomption, le locataire doit démontrer que l'incendie est dû à une cause étrangère qui ne lui incombe pas ; que parmi les causes d'exonération fréquemment invoquées, il y a notamment le vice de la chose louée qui peut permettre au locataire d'échapper à sa responsabilité si ce vice a été la cause de l'incendie, qu'il était caché et qu'il ne peut pas lui être fait le reproche de ne pas l'avoir dénoncé au bailleur ; que lorsque l'incendie trouve sa cause dans le vice d'une chose que le locataire a lui-même placée dans les lieux loués en cours d'exécution du bail, le locataire ne bénéficie jamais d'aucune exonération étant donné qu'il est le propriétaire de la chose à l'origine de l'incendie et qu'il doit alors assumer les risques attachés à la propriété de cette chose (voir par exemple J. Vankerckove et M. Vues, Chronique de jurisprudence, J.T. 1993, page 776) ; que cette dernière règle s'applique notamment dans l'hypothèse où l'incendie a pour point d'origine les aménagements ou constructions que le locataire a mis en œuvre dans l'appartement loué en cours d'exécution du bail puisque la jurisprudence considère que le locataire reste propriétaire de ces aménagements ou constructions au moins jusqu'à la fin du bail, moment auquel il appartient alors au locataire, soit de remettre les lieux dans leur pristin état, soit, avec l'accord du bailleur, de maintenir en place ces aménagements ou constructions qui deviennent alors, par voie d'accession, la propriété du bailleur ; que tant que demeure une incertitude, aussi faible soit-elle, sur la question de savoir qui, du locataire ou du bailleur, a placé dans l'appartement loué la chose à l'origine de l'incendie, le locataire ne s'exonère pas de sa responsabilité puisque demeurera toujours la possibilité que le départ de l'incendie soit dû à un aménagement ou à une chose dont il était le propriétaire au moment de l'incendie, pour l'avoir lui-même placé dans l'appartement loué, et dont il a donc à assumer les conséquences préjudiciables ; que si l'article 1731 du Code civil institue une présomption en vertu de laquelle, en l'absence d'établissement d'un état des lieux d'entrée, le locataire est présumé avoir reçu la chose louée en bon état de réparations locatives, cet article ne préjuge en rien des éléments et équipements qui composaient la chose louée au moment de l'entrée dans les lieux du locataire; qu'en particulier, l'article 1731 du

Code civil ne permet pas de présumer qu'un câble bifilaire, plus récent que le restant de l'installation électrique, posé de manière apparente sur une plinthe au bas du mur d'une chambre de l'appartement loué, était déjà existant au moment de l'entrée dans les lieux du locataire ; que si devait jouer la présomption imaginée par la Cour d'appel, n'importe quel aménagement ou transformation opérée par le locataire serait, chaque fois que le locataire prétendrait ne pas avoir été à l'initiative de l'aménagement ou de la transformation dénoncée, présumée avoir fait partie dès l'origine de l'objet de la location; que tel n'est cependant pas le sens de la présomption légale instaurée par l'article 1731 du Code civil ;

qu'en décidant par conséquent que l'absence d'état des lieux permettrait de présumer que le câble électrique posé sur la plinthe équipait déjà l'appartement loué le jour de l'entrée en jouissance du locataire et que ce câble faisait donc partie de ce qui formait l'objet de la location, la Cour d'appel a violé l'article 1731 du Code civil qui ne fait que présumer, en l'absence d'état des lieux, le bon état locatif d'une chose louée sans préjuger de ce qui faisait ou non partie de la location,

deuxième branche,

qu'en faisant jouer, à l'encontre du bailleur (respectivement de l'assureur subrogé dans les droits de ce dernier), une présomption suivant laquelle le câble électrique à l'origine de l'incendie aurait équipé l'appartement loué avant l'entrée dans les lieux de Monsieur X, la Cour d'appel impose incidemment au bailleur l'obligation de renverser cette présomption en démontrant le contraire, donc concrètement en rapportant la preuve de ce que le câble électrique n'équipait pas l'appartement loué au moment où y a emménagé Monsieur X ; qu'en vertu de l'article 1733 du Code civil, c'est pourtant au locataire de rapporter la preuve des circonstances qui seraient de nature à l'exonérer de la présomption de responsabilité qui pèse sur lui ; que si, dans ce contexte, le propos du locataire est de dire que le câble électrique d'appoint à l'origine de l'incendie était affecté d'un vice ou défaut de conformité dont aurait à répondre le bailleur et si, dans le même temps, le bailleur conteste que ce câble ait équipé l'appartement loué au moment de l'entrée dans les lieux du locataire, c'est alors bien au locataire qu'il incombe de rapporter la preuve positive de ce que le câble électrique équipait déjà les lieux loués au moment de la prise d'effet du bail ; qu'ainsi que l'a très justement retenu le Tribunal d'arrondissement en première instance << il appartient partant à X de prouver que le câble litigieux n'a pas été posé par ses soins, mais qu'il se trouvait dans les lieux loués au moment de son arrivée. Il n'incombe pas au bailleur de prouver que ce n'est pas lui qui a installé le câble, alors qu'il n'a pas la charge de la preuve de l'article 1733 du Code civil >> (voir jugement du 08.07.2015, page 19, paragraphe 5) ;

qu'en ayant admis l'exonération du locataire sans que ce dernier n'ait positivement rapporté la preuve de ce que le câble électrique équipait déjà les lieux loués au moment de la prise d'effet du bail et en faisant peser sur le bailleur le risque de la preuve de l'existence ou de l'absence de câble litigieux au moment de la prise d'effet du bail, la Cour d'appel a renversé la répartition de la charge de la preuve et violé l'article 1733 du Code civil ; » ;

Vu les articles 1731 et 1733 du Code civil ;

Attendu que les juges d'appel ont retenu ce qui suit :

« Quant au câble électrique se trouvant à l'origine de l'incendie, il est à noter que même si tant le bailleur que le locataire contestent l'avoir installé, il n'en reste pas moins qu'en l'absence d'un état des lieux, le preneur X est présumé avoir reçu les lieux loués en bon état locatif, y compris en ce qui concerne l'installation électrique. Sur base de ce constat, force est d'admettre que le câble électrique litigieux se trouvait dans l'appartement loué lors de l'entrée dans les lieux de X et devait se trouver dans un état conforme. Or, tel n'est pas le cas en l'espèce, le câble étant fixé sur une plinthe sans être protégé par un cache. Le bailleur devant délivrer les lieux en bon état locatif, il lui aurait appartenu de sécuriser le câble alimentant la prise derrière le lit en l'insérant dans le mur, voire en le recouvrant d'une gaine protectrice.

(...)

Au vu des développements qui précèdent c'est, partant, la faute du bailleur qui se trouve à l'origine de l'incendie, X s'exonérant dès lors entièrement de la présomption de responsabilité pesant sur lui en vertu de l'article 1733 du code civil, de sorte que, par réformation, la demande de la société SOCI) est à dire non fondée sur cette base légale. » ;

Attendu qu'en retenant, sur base de la présomption édictée par l'article 1731 du Code civil, aux termes duquel, en l'absence d'état des lieux, le locataire est présumé avoir reçu les lieux loués en bon état de réparations locatives, d'une part, que le câble électrique qui était à l'origine de l'incendie se trouvait dans l'appartement loué lors de l'entrée dans les lieux du locataire et, d'autre part, que de ce fait le locataire se trouvait exonéré de la présomption de responsabilité pesant sur lui en vertu de l'article 1733 du Code civil, alors qu'il incombait au locataire de prouver que ce n'était pas lui qui avait posé le câble défectueux, les juges d'appel ont violé les dispositions visées aux deux premières branches du moyen de cassation ;

Qu'il en suit que l'arrêt encourt la cassation ;

Sur les demandes en allocation d'une indemnité de procédure :

Attendu que les défendeurs en cassation étant à condamner aux dépens de l'instance en cassation, leur demande en allocation d'une indemnité de procédure est à rejeter ;

Attendu qu'il serait inéquitable de laisser à charge de la demanderesse en cassation l'intégralité des frais exposés non compris dans les dépens ; qu'il convient de lui allouer une indemnité de procédure de 2.500 euros ;

**Par ces motifs,
et sans qu'il y ait lieu de statuer sur les deux autres branches du moyen de
cassation,**

casse et annule l'arrêt numéro 102/18, rendu le 9 mai 2018 sous le numéro 42985 du rôle par la Cour d'appel, deuxième chambre, siégeant en matière civile ;

déclare nuls et de nul effet ladite décision judiciaire et les actes qui s'en sont suivis, remet les parties dans l'état où elles se sont trouvées avant l'arrêt cassé et, pour être fait droit, les renvoie devant la Cour d'appel, autrement composée ;

rejette la demande des défendeurs en cassation en allocation d'une indemnité de procédure ;

condamne les défendeurs en cassation à payer à la demanderesse en cassation une indemnité de procédure de 2.500 euros ;

condamne les défendeurs en cassation aux dépens de l'instance en cassation et en ordonne la distraction au profit de Maître Michel SCHWARTZ, sur ses affirmations de droit ;

ordonne qu'à la diligence du procureur général d'Etat, le présent arrêt sera transcrit sur le registre de la Cour d'appel et qu'une mention renvoyant à la transcription de l'arrêt sera consignée en marge de la minute de l'arrêt annulé.

La lecture du présent arrêt a été faite en la susdite audience publique par Monsieur le président Jean-Claude WIWINIUS, en présence de Madame Isabelle JUNG, avocat général, et de Madame Viviane PROBST, greffier à la Cour.