

Arrêt civil.

Audience publique du vingt-cinq novembre deux mille neuf.

Numéro 32588 du rôle.

Composition:

*Romain LUDOVICY, président de chambre;  
Françoise MANGEOT, premier conseiller;  
Gilbert HOFFMANN, conseiller, et  
Jean-Paul TACCHINI, greffier.*

*E n t r e :*

*A société anonyme, compagnie d'assurances, établie et ayant son siège social à (...),*

*appelante aux termes d'un exploit de l'huissier de justice Jean-Lou Thill de Luxembourg en date du 10 janvier 2007,*

*comparant par Maître Jean Medernach, avocat à Luxembourg,*

*e t :*

*1) B société anonyme, établie et ayant son siège social à (...),*

*2) C société anonyme, compagnie d'assurances, société de droit suisse établie et ayant son siège à (...),*

*3) D société coopérative à responsabilité limitée, compagnie d'assurances, société de droit belge établie et ayant son siège à (...),*

*4) E société anonyme, compagnie d'assurances, établie et ayant son siège social à (...),*

*5) F société anonyme, compagnie d'assurances, société de droit belge établie et ayant son siège à (...),*

*6) G NV, compagnie d'assurances, société de droit néerlandais établie et ayant son siège à (...),*

*7) H société anonyme, compagnie d'assurances, société de droit belge établie et ayant son siège à (...),*

*8) I société anonyme, compagnie d'assurances, établie et ayant son siège social à (...),*

*intimées aux fins du susdit exploit Jean-Lou Thill,*

*comparant par Maître Marc Baden, avocat à Luxembourg.*

## LA COUR D'APPEL:

La société anonyme AA (actuellement la société anonyme A) a, par exploit de l'huissier de justice Jean-Lou THILL de Luxembourg du 20 juillet 2004, fait donner assignation à la société anonyme B, à la société anonyme C, à la société anonyme E, à la société anonyme F, à la société G B.V., à la société anonyme H et à la société anonyme I à comparaître devant le tribunal d'arrondissement de Luxembourg aux fins de voir dire que la responsabilité du locataire est engagée et par conséquent la société anonyme B se voir condamner à lui payer le montant de 189.755,48€, ainsi qu'en ordre principal les coassureurs la société anonyme C (apériteur), la société anonyme E, la société anonyme F, la société G B.V., la société anonyme H et la société anonyme I s'entendre condamner solidairement sinon in solidum entre elles et solidairement sinon in solidum avec la société anonyme B à lui payer le montant de 75% de 189.755,48 €, soit 142.316,61€, et subsidiairement lesdits coassureurs s'entendre condamner solidairement sinon in solidum avec la société anonyme B à payer le susdit montant de 142.316,61 € dans les proportions suivantes : la société anonyme C et la société anonyme E, chacune 25%, soit 47.438,87€, la société anonyme F 10%, soit 18.975,54€, la société G B.V. 7%, soit 13.282,88 €, la société anonyme H 5%, soit 9.487,77€, et la société anonyme I 3%, soit 5.692,66€.

La société demanderesse réclamait paiement de ces montants avec les intérêts légaux à partir du 3 août 1999, date du sinistre, sinon des décaissements jusqu'à solde et sollicitait la majoration de trois points du taux de l'intérêt légal à l'expiration d'un délai de trois mois à partir de la signification du jugement à intervenir.

La partie demanderesse exposait à l'appui de ses prétentions qu'elle assurait pour le compte des propriétaires, J et K, et pour les risques « Incendie et dégâts les eaux » (police d'assurances n° (...) du (...)) un immeuble sis à (...). Un incendie s'étant déclaré le 3 août 1999 vers 16 heures 30 dans cet immeuble donné en location à la société anonyme B, qui continue à y exploiter un supermarché sous l'enseigne « L », elle fut amenée à régler auxdits propriétaires le montant total de 189.755,48 € du chef de dégâts causés à l'immeuble ainsi que de chômage immobilier. Faisant valoir qu'elle se trouvait suivant courrier du 26 octobre 1999 et par quittances subrogatoires des 15 février 2000, 10 août 2000, 12 octobre 2000 et 21 décembre 2000 subrogée dans les droits des assurées, AA agissait en remboursement de cette somme à l'égard du locataire et de ses assureurs en se prévalant de la responsabilité édictée par l'article 1733 du code civil.

Le tribunal d'arrondissement de Luxembourg a, par jugement contradictoire du 7 mars 2006, déclaré la demande recevable, mais non fondée.

Le tribunal a, après avoir reconnu à A le droit de se prévaloir de la subrogation légale prévue à l'article 52 alinéa 1<sup>er</sup> de la loi sur le contrat d'assurance, retenu que le locataire répond en vertu de l'article 1733 du code civil de l'incendie à moins de prouver qu'il a éclaté sans sa faute. En l'espèce, l'origine criminelle de l'incendie litigieux était avérée, mais l'auteur était resté inconnu. Comme l'enquête pénale n'avait établi aucun manquement du locataire à son obligation de protection des locaux contre le feu ni mis en évidence aucun indice permettant d'identifier comme incendiaires des personnes dont la société anonyme B doit répondre, le tribunal admit que les parties défenderesses avaient rapporté la preuve que l'incendie avait éclaté sans la faute du locataire.

La société anonyme A a, par exploit de l'huissier de justice Jean-Lou THILL de Luxembourg du 10 janvier 2007 régulièrement relevé appel de ce jugement, qui lui avait été signifié le 5 décembre 2006.

Se prévalant de la subrogation légale, sinon conventionnelle, elle réitère les demandes présentées en première instance sauf à ajouter qu'elle requiert à titre très subsidiaire et, pour le cas d'un transfert du contrat d'assurance de la responsabilité du locataire, la société anonyme B, à la société D S.C.R.I., la condamnation de cette dernière en lieu et place de la société anonyme C.

La partie appelante critique la juridiction du premier degré pour avoir procédé à une application erronée des articles 1733 et 1734 du code civil et opéré un renversement de la charge de la preuve.

A fait exposer que les articles 1733 et 1734 du code civil édictent une présomption de responsabilité à l'encontre du locataire dans l'immeuble où l'incendie a commencé, que cette obligation dérive de son obligation contractuelle de restitution et qu'il lui appartient, pour s'exonérer de prouver son absence de faute. Le locataire serait, par ailleurs, responsable non seulement de son fait personnel, mais encore, en vertu de l'article 1735 du code civil, en l'espèce du fait de ses employés, des clients et visiteurs du supermarché.

L'appelant déduit de la constatation que l'incendie a éclaté, pendant les heures d'ouverture, dans un des rayons du supermarché, qu'il n'aurait pu se produire qu'en raison de l'ouverture au public du magasin et que cet incendie d'origine volontaire résulterait du fait ou de la faute d'une personne se trouvant à l'intérieur du magasin et dont le locataire doit répondre.

Le comportement du locataire postérieurement au déclenchement de l'incendie serait, en principe, sans incidence. A supposer, que tel fût néanmoins le cas, A fait état d'une aggravation des dégâts par l'alerte tardive des services d'urgence (17 minutes après que l'incendie fut décelé).

Renvoyant, enfin, au fait que cinq autres incendies s'étaient déclarés dans les environs, il conteste – à admettre une relation causale entre tous ces feux – que la société anonyme B eût pris toutes les précautions utiles pour éviter la naissance de l'incendie criminel dans ses locaux.

La société anonyme B resterait dans ces circonstances en défaut de rapporter la preuve certaine de son absence de faute. Le tiers inconnu, prétendu auteur du feu, a, à son avis, pu commettre son forfait en plein jour, disposer du temps et de l'espace libre, ceci abandonné par le locataire sans surveillance dans ses propres locaux.

Les intimés concluent, après avoir demandé la mise hors de cause de la société D S.C.R.I. – qui n'aurait pas repris la police d'assurance conclue entre la société anonyme B et la société anonyme C –, et sauf à contester en ordre subsidiaire la subrogation conventionnelle invoquée par l'appelante, ainsi qu'à lui dénier le droit de se prévaloir de la subrogation légale –, à la confirmation du jugement de première instance.

Ils soutiennent en se référant à la jurisprudence française, intéressante à fortiori en l'espèce, alors qu'intervenant sur fondement d'une législation plus restrictive – ne prévoyant l'exonération du locataire qu'en cas de force majeure – que la loi luxembourgeoise, que le preneur est dans l'hypothèse d'un incendie criminel – la nature criminelle du feu n'étant pas exonératoire en elle-même – exonéré s'il prouve avoir été étranger à son origine et ne pas l'avoir facilité ; que la cour de cassation française a ainsi notamment dans un arrêt du 2 octobre 1996 retenu qu'en cas d'incendie criminel, qui constitue un cas de force majeure au sens de la législation française, il importe peu que l'identité des criminels soit restée inconnue, sauf à démontrer qu'il s'agit de personnes dont le preneur doit répondre et sauf le cas de la faute d'imprudence et de négligence dans le chef du locataire ; que l'absence de responsabilité du locataire est ainsi admise en cas d'incendie criminel, lorsque le locataire disposait d'une protection des lieux normale eu égard à la nature du bâtiment.

Les intimés déduisent de cette jurisprudence qu'en cas d'incendie ayant une origine criminelle et dont les auteurs sont restés inconnus, il suffit au locataire pour se dégager de sa responsabilité de prouver, outre l'origine criminelle de l'incendie – l'identification de l'auteur n'étant pas

exigée –qu’il disposait d’une protection des locaux contre le feu normale eu égard à la nature des bâtiments et que l’incendie volontaire n’a pas pu être facilité par une négligence qui lui est imputable.

En l’occurrence, il serait établi qu’il y aurait eu incendie criminel, la fréquence d’incendies volontaires dans les alentours la veille ou le jour même de l’incendie litigieux excluant, par ailleurs, un membre du personnel comme auteur.

Concernant plus précisément les reproches relatifs à la commission par le locataire d’une faute ou d’une négligence, les intimés font observer qu’il n’existait pas d’obligation de surveillance renforcée dans le chef de la société anonyme B du fait de la survenance la veille de deux incendies volontaires dans un rayon de 50 mètres ; que toutes les mesures nécessaires de prévention avaient été prises, mais qu’il a été impossible d’empêcher un tiers de mettre le feu dans le local de commerce ; que le magasin était correctement équipé et que le personnel a tout de suite essayé d’éteindre le feu et que le fait qu’un laps de temps de 17 minutes se soit écoulé entre le constat de l’incendie et l’alerte donnée aux pompiers ne serait nullement constitutif d’une faute ou négligence dans le chef du locataire.

L’incendie ne serait donc pas né par un fait imputable à la société.

Les intimés réitèrent pour autant que de besoin leur offre de preuve par voie d’enquête de la teneur suivante :

*« 1. Le magasin B était équipé d’extincteurs d’incendie en nombre suffisant et conformément au règlement en vigueur ;*

*2. Dès que le feu s’est manifesté la gérante a alerté le service des pompiers tout en s’appliquant avec d’autres employés du magasin à lutter contre le feu au moyen des extincteurs du magasin ».*

Les intimés précisent, enfin, en invoquant un arrêt de la Cour de cassation française du 16 juin 2004, que, contrairement aux allégations de l’appelante, l’article 1735 du code civil ne s’applique pas à toutes les personnes se trouvant à l’intérieur des locaux de l’accord du locataire et qu’elle ne serait donc pas, sans faute de sa part, responsable des agissements criminels d’un incendiaire.

L’appelante maintient, sauf en ce qui concerne le volet visant la société D S.C.R.I., ses moyens.

Elle expose que le locataire doit, pour s’exonérer de la responsabilité encourue, rapporter la preuve cumulative de la force majeure et de son absence de faute, soit donc que l’incendie criminel avait les caractéristiques de la force majeure et que lui n’a commis aucune faute en en

ayant permis ou facilité le déclenchement. Le comportement ultérieur du locataire serait, en revanche, sans incidence.

En l'occurrence cependant les intimés n'auraient pas démontré que l'incendie soit dû à un cas de force majeure : il ne serait ni étranger à l'activité du locataire ni imprévisible, vu les incendies précédents (proximité temporelle et géographique), ni enfin irrésistible (absence de mesures de prévention suffisantes).

L'absence de faute manquerait également à être prouvée, le locataire omettant notamment d'établir que l'incendie n'aurait pas été facilité par son fait, voire, si cet élément devait s'avérer pertinent, aggravé par son comportement ultérieur.

L'impossibilité pour le locataire d'avoir commis une faute, le fait qu'il ait pris toutes les précautions de nature à éviter le déclenchement et les conséquences de l'incendie ne seraient pas certains en l'occurrence.

A supposer d'ailleurs établies la cause étrangère et l'absence de faute du locataire, celui-ci resterait néanmoins responsable de l'incendie, fait d'une personne de sa maison au sens de l'article 1735 du code civil.

Les intimés, qui reprochent à l'appelant de faire un amalgame injustifié entre les dispositions légales française, belge et luxembourgeoise en la matière, répliquent qu'en droit luxembourgeois le locataire est exonéré de sa responsabilité en matière d'incendie par la seule preuve de son absence de faute.

Ils ajoutent à leurs développements précédents concernant l'absence de faute de la société anonyme B que les incendies criminels antérieurs de peu d'envergure lui étaient inconnus à l'époque et qu'il ne saurait donc lui être reproché de ne pas pris de précautions spéciales.

La responsabilité du preneur en cas d'incendie est régie par les articles 1733 et 1734 ainsi qu'accessoirement par l'article 1735 du code civil.

Le locataire répond en vertu de l'article 1733 du code civil de l'incendie à moins qu'il ne prouve que celui-ci s'est déclaré sans sa faute, soit donc que la genèse du feu ne lui soit pas imputable. La preuve de la non-responsabilité du preneur peut être faite de manière inductive, à condition d'être décisive. Ainsi le preneur peut notamment être exonéré si l'incendie est dû à des tiers dont il n'a pas à répondre. L'article 1735 du code civil qui, quoique ne visant pas expressément l'incendie, est en raison de la généralité de ses termes aussi applicable à la perte causée par un incendie, édicte que le preneur est responsable non seulement de son fait personnel, mais aussi du fait des personnes de sa maison et de ses sous-locataires.

Deux catégories de personnes sont concernées par la qualification gens de maison : soit celles qui sont intervenues dans les lieux loués à titre professionnel et à la demande des propriétaires, soit celles qui résident, fût-ce temporairement, dans les lieux loués (cf. Cass. fr. 16 juin 2004 (J.C.P. II n° 10.196)).

L'incendie litigieux est manifestement d'origine criminelle. D'après les éléments de la cause, il a été causé par un individu, resté inconnu, s'étant à ces fins introduit dans le local. Le dossier ne contient aucun élément susceptible de justifier une conclusion différente. Pareil auteur ne fait pas partie de la catégorie des gens de maison dont le locataire doit répondre, selon les critères ci-dessus dégagés. Le locataire ne devait – à les supposer connus – du simple fait de la survenance récente dans les parages de quelques incendies anodins d'origine criminelle générés dans des endroits entièrement différents, pas prévoir une telle hypothèse dans l'établissement qu'il exploitait, installer ou imaginer un dispositif ou système de prévention spécifique du feu. Le caractère tout à fait exceptionnel de tels incidents, guère envisageables, ne justifiait nullement l'organisation par le locataire d'une surveillance continue et omniprésente du magasin. Les dispositifs de sécurité habituels, selon toute évidence présents, suffisaient. Les quelques minutes alléguées, que le personnel, inopinément confronté à une situation catastrophique particulière déjà née, cherchant à éteindre le feu et ostensiblement effrayé, a mis à contacter les services d'urgences ne permettent pas davantage de conclure à une faute quelconque du locataire, spécialement en relation causale avec la genèse de l'incendie.

Force est donc de conclure que l'enquête menée révèle que l'incendie est d'origine criminelle et que le preneur ne peut en être l'auteur. Le locataire n'a, comme il appert des développements précédents, ensemble les constatations exactes des juges de première instance à ce sujet, par aucune faute ou négligence de sa part permis au tiers de provoquer l'incendie.

Il s'ensuit que la demande n'est pas fondée.

Les moyens additionnels, notamment ceux tirés de la subrogation et de la justification de la demande envers la société D S.C.R.I., ayant une vocation subsidiaire, ne sont pas à examiner.

Le jugement entrepris est à confirmer.

**Par ces motifs,**

la Cour d'appel, deuxième chambre, siégeant en matière civile, statuant contradictoirement, sur le rapport oral du magistrat de la mise en état,

déclare recevable l'appel interjeté par la société anonyme A contre le jugement du tribunal d'arrondissement de Luxembourg du 7 mars 2006 ;

le dit cependant non fondé ;

**confirme** le jugement déferé ;

condamne la société anonyme A aux frais et dépens de l'instance et en ordonne la distraction au profit de Maître Marc BADEN sur ses affirmations de droit.