

Arrêt civil

**Audience publique du 14 octobre deux mille neuf**

Numéros 33293 et 34698 du rôle.

Composition:

Julien LUCAS, président de chambre;  
Marie-Anne STEFFEN, premier conseiller;  
Jean-Paul HOFFMANN, conseiller;  
Daniel SCHROEDER, greffier.

D) E n t r e :

**1. la société coopérative de droit belge Assurances A)**, établie et ayant son siège social à Bruxelles, représentée par son conseil d'administration actuellement en fonctions, représentée au Grand-Duché de Luxembourg par sa succursale A), établie et ayant son siège social à Luxembourg, faisant le commerce sous la marque commerciale B), représentée par son directeur,

**2. la société à responsabilité limitée C),**

appelantes aux termes des exploits d'un exploit de l'huissier de justice Carlos CALVO de Luxembourg en date du 7 janvier 2008,

comparant par Maître Jean KAUFFMAN, avocat à la Cour, demeurant à Luxembourg,

e t :

**la société anonyme d'assurances D),**

intimée aux fins du susdit exploit CALVO du 7 janvier 2008,

comparant par Maître Christian POINT, avocat à la Cour, demeurant à Luxembourg,

## II) E n t r e :

**1. la société coopérative de droit belge Assurances A)**, établie et ayant son siège social à Bruxelles, représentée par son conseil d'administration actuellement en fonctions, représentée au Grand-Duché de Luxembourg par sa succursale A), établie et ayant son siège social à Luxembourg, faisant le commerce sous la marque commerciale B), représentée par son directeur,

### **2. la société à responsabilité limitée C),**

appelantes aux termes des exploits d'un exploit de l'huissier de justice Carlos CALVO de Luxembourg en date du 5 mars 2009,

comparant par Maître Jean KAUFFMAN, avocat à la Cour, demeurant à Luxembourg,

e t :

### **la société anonyme d'assurances D),**

intimée aux fins du susdit exploit CALVO du 5 mars 2009,

comparant par Maître Christian POINT, avocat à la Cour, demeurant à Luxembourg.

## **LA COUR DAPPEL :**

Le 29 juin 2004, un incendie d'origine criminelle s'est déclaré dans un immeuble sis à Luxembourg, rue du Fort Neipperg. L'auteur du crime ne fut pas identifié. L'assurance D) a indemnisé le propriétaire de l'immeuble pour les dégâts y causés. Estimant que l'incendie est dû à une faute du locataire qui exploite au rez-de-chaussée un Snack, la société D) a assigné la société A) et la société C) devant le tribunal d'arrondissement de Luxembourg pour

s'entendre condamner solidairement à payer à la requérante la somme de 10.986,48.- euros.

Par jugement du 13 novembre 2007, le tribunal a retenu que le locataire a commis une faute en n'insistant pas auprès du propriétaire de l'immeuble de faire aménager un dispositif de verrouillage à la porte de la cave, donnant accès au local où le feu a pris naissance. Il a en conséquence dit fondée la demande sur la base de l'article 1733 du code civil et a condamné les défenderesses in solidum au paiement de la somme réclamée.

Par exploit d'huissier du 7 janvier 2008, les sociétés A) et C) ont régulièrement relevé appel de ce jugement, non signifié. Elles donnent à considérer que le régime de responsabilité très rigoureux instauré à charge du locataire doit être tempéré par les dispositions des articles 1729 et 1732 du code civil. Elles insistent plus particulièrement sur le fait que l'accès à la cave louée se faisait par la porte principale de l'immeuble, restée ouverte, alors que le propriétaire faisait exécuter aux étages des travaux de remise en état. Comme la porte de la cave n'était pas munie d'une serrure, le locataire ne pouvait la fermer. D'après les appelantes, la cause exclusive de l'incendie réside dans la faute du bailleur qui a laissé ouverte la porte principale, rendant ainsi l'immeuble accessible à tout le monde. Comme le locataire s'est exonéré de la présomption de responsabilité qui pèse sur lui, la demande adverse doit être rejetée. Les appelantes concluent à la réformation du jugement attaqué.

Les appelantes ont fait signifier le 5 mars 2009 un acte d'appel complémentaire pour solliciter la condamnation de l'intimée au paiement de la somme de 5.824,40.- euros correspondant au dommage causé aux objets appartenant au locataire C) par le fait de l'incendie.

L'intimée D) relève que le régime de la responsabilité spéciale du locataire prévue à l'article 1733 du code civil est basé sur son obligation de restitution. Afin de s'exonérer de la présomption de responsabilité pesant sur lui, il doit rapporter la preuve de l'absence de faute dans son chef. Cette preuve ne serait pas rapportée en l'espèce alors qu'il lui appartenait soit de munir lui-même la porte de sa cave d'un système de verrouillage, soit de mettre le bailleur en demeure de le faire. Elle conclut au rejet des deux appels.

Les premiers juges ont correctement énoncé les principes de responsabilité du locataire en cas d'incendie, principes auxquels la Cour renvoie. Ils ont toutefois fait une application erronée de ces principes dans le cas d'espèce en ne tenant pas suffisamment compte des éléments constants en cause. Il ressort en effet du procès-verbal no 41 de la police judiciaire qu'au jour du crime, l'immeuble sinistré était vide. En effet le

snack exploité au rez-de-chaussée par la société C) fut fermé auparavant par le Ministère de la Santé pour des problèmes d'hygiène. La Cour ignore si ce fait fut porté à la connaissance du bailleur. Le reste de l'immeuble était inoccupé alors que le bailleur procédait à d'importants travaux de remise en état.

Il ressort encore du rapport d'expertise E) du 6 juillet 2004 que l'accès au sous-sol de l'immeuble à partir du rez-de-chaussée peut se faire sans difficulté. La Cour en déduit que soit il n'y a pas de porte fermant cet accès, soit il y a une porte mais qu'elle n'était pas munie d'un système de fermeture. Au sous-sol, les diverses caves appartenant au bailleur ne sont pas munies d'une porte ; seule la cave du locataire C) en comporte une, mais elle n'est pas munie d'un dispositif de fermeture. Le bailleur, qui connaissait l'aménagement de son immeuble, est censé connaître cet état de choses.

Au moment du sinistre, un seul ouvrier se trouvait dans l'immeuble ; il était occupé au premier étage à enlever du papier peint. La porte d'entrée principale n'était pas fermée à clef. Cette négligence est la seule cause de l'incendie. Elle est soit imputable à l'ouvrier qui n'a pas pris la précaution élémentaire de fermer la porte principale une fois entré dans l'immeuble, soit au bailleur qui est à l'origine de la décision de faire exécuter des travaux de remise en état, qui n'a pas donné des instructions strictes aux divers corps de métier de fermer la porte en question. Le locataire, qui n'était pas sur les lieux, n'a pas pu vérifier si la porte principale était toujours fermée.

Les premiers juges ont reproché au locataire de ne pas avoir rendu le bailleur attentif au fait que la porte de sa cave n'était pas munie d'un dispositif de verrouillage. Ce reproche ne porte pas dans la mesure où le propriétaire était censé connaître ce fait. C'est lui qui a commis la négligence de faciliter l'accès au sous-sol à partir du rez-de-chaussée et de laisser la porte d'entrée principale non fermée pendant la durée des travaux.

Aucune faute généralement quelconque ne peut être imputée au locataire au cours de la journée du sinistre. Il échet dès lors de dire, par réformation du jugement attaqué, qu'il s'est exonéré de la présomption de responsabilité pesant sur lui. La demande adverse laisse donc d'être établie.

#### Quant à la demande reconventionnelle

Par conclusions notifiées en première instance le 11 avril 2007, la partie A) fait valoir que l'incendie serait dû à la seule faute du bailleur ; ayant

dédommagé son assuré pour les dégâts causés le 29 juin 2004, elle réclame le remboursement de la somme de 5.824,40.- euros à l'assureur du bailleur. La demande est basée sur l'article 1720 du code civil.

Par acte d'appel séparé du 5 mars 2009, A) maintient cette demande. L'appel est recevable pour avoir été fait dans les forme et délai de la loi. Il y a lieu de joindre les deux affaires.

L'article 1720 alinéa 2 du code civil dispose que le bailleur doit faire, pendant la durée du bail, toutes les réparations qui peuvent devenir nécessaires. Le bailleur a donc l'obligation d'entretenir la chose louée afin qu'elle puisse servir à l'usage pour lequel elle a été louée. Il doit faire exécuter à ses frais toutes les réparations rendues nécessaires soit par la vétusté, soit par la force majeure. Il doit de même réparer le dommage causé au locataire par un cas fortuit, entraînant des réparations à charge du bailleur.

Cette hypothèse est donnée en l'espèce. De par le fait de l'incendie, la cave louée au locataire devait être remise en état. Les frais de cette remise en état sont à charge du bailleur ; il en est de même de la réparation du dommage causé par le cas fortuit au locataire.

Il ressort d'une pièce versée que le dommage réparé par l'assureur du locataire porte en partie sur des marchandises et du matériel entreposés dans la cave sinistrée ainsi que sur le nettoyage de la cave. Il porte en outre sur un mois de chômage immobilier. Ce volet du dommage n'est pas établi alors qu'il est acquis en cause qu'au moment du sinistre, le restaurant exploité par le locataire était fermé pour une cause étrangère à l'incendie. La partie appelante n'a pas prouvé avoir subi un dommage spécial résultant de la non-disponibilité de la cave pendant un mois de sorte que la somme de 619,73.- euros n'est pas due.

Il ressort des développements qui précèdent que la demande reconventionnelle est fondée pour la somme de 4.004,67.- euros.

Les appelantes sollicitent l'octroi d'une indemnité de procédure. Cette demande est à rejeter, la condition d'iniquité posée par la loi n'étant pas remplie.

**PAR CES MOTIFS :**

La Cour d'appel, septième chambre, siégeant en matière civile, statuant contradictoirement, le magistrat de la mise en état entendu en son rapport oral,

reçoit les deux appels en la forme,

joint les affaires introduites sous les numéros du rôle 33293 et 34698,

dit les appels fondés,

réformant,

dit la demande de la société d'assurances D) non fondée et en déboute,

décharge les sociétés A) et C) des condamnations prononcées à leur rencontre,

dit fondée pour 4.004,67.- euros la demande de l'appelante A) dirigée contre l'intimée,

condamne D) Assurances à payer la susdite somme à A) avec les intérêts légaux à partir du jour du décaissement jusqu'à solde,

rejette la demande des appelantes basée sur l'article 240 du NCPC,

condamne l'intimée aux frais et dépens des deux instances avec distraction au profit de Maître Jean Kauffman, avocat à la Cour, sur ses affirmations de droit.