

-Arrêt civil-

**Audience publique du dix-huit décembre deux mille trois.**

Numéro 25968 du rôle.

Composition:

Georges SANTER, président de chambre,  
Irène FOLSCHEID, premier conseiller,  
Charles NEU, conseiller;  
Pascale BIRDEN, greffier.

Entre:

1. **A.) dit A'.),** sans état connu, et son épouse,
2. **B.),** sans état, les deux demeurant ensemble à L-(...),

**appelants** aux termes d'un exploit de l'huissier de justice Pierre KREMMER de Luxembourg en date du 19 juillet 2001,

comparant par Maître Gaston VOGEL, avocat à la Cour à Luxembourg,

et:

1. **la compagnie d'assurances ZURICH S.A.,** société anonyme de droit suisse, établie et ayant son siège social en Suisse, Zurich, Mythenquai, représentée au Grand-Duché de Luxembourg par son mandataire général, Monsieur **C.),** établie à L-(...),

**intimée** aux fins du susdit exploit KREMMER,

comparant par Maître Marc BADEN, avocat à la Cour à Luxembourg,

2. **la compagnie d'assurances AXA ASSURANCES LUXEMBOURG S.A.,** établie et ayant son siège social à L-1325 Luxembourg, 7, rue de la Chapelle, représentée par son conseil d'administration actuellement en fonctions,

**intimée** aux fins du susdit exploit KREMMER,

comparant par Maître François PRUM, avocat à la Cour à Luxembourg.

-----  
**LA COUR D'APPEL :**

Suite à un incendie qui s'est déclaré le 10 avril 1998 dans un immeuble de rapport sis à (...), la compagnie d'assurances ZURICH S.A., après avoir indemnisé son assuré **D.**), propriétaire des lieux, et se trouvant légalement subrogée dans les droits de ce dernier, a fait pratiquer saisie-arrêt entre les mains de la compagnie d'assurances AXA ASSURANCES LUXEMBOURG S.A. à charge des assurés de cette dernière, les époux **A.)** dit **A'.**) et **B.)**), locataires du premier étage dans le susdit immeuble, le feu s'étant déclaré dans leur cuisine.

Par exploit d'huissier du 15 septembre 1998, comportant dénonciation aux parties saisies **A.) - B.)**), ZURICH a fait donner assignation à ces dernières à comparaître devant le tribunal d'arrondissement de Luxembourg, siégeant en matière civile, pour s'y voir condamner à lui payer la somme de 3.434.920,- francs et pour voir prononcer la validation de la saisie-arrêt pour ce montant.

Par exploit du 29 septembre 1999, les époux **A.) - B.)** ont assigné en intervention leur assureur AXA pour le voir condamner à les tenir quittes et indemnes de toute condamnation pouvant intervenir à leur encontre, en soutenant, tout en contestant être à l'origine ou avoir provoqué l'incendie, que la sous-assurance qui leur est opposée incomberait intégralement à AXA qui aurait failli à son obligation de conseil envers eux.

Par jugement du 28 mai 2001, ordonnant la jonction des deux affaires, les époux **A.) - B.)** ont été condamnés à payer à ZURICH la somme de 2.959.920,- francs, la saisie-arrêt a été validée pour ce montant, et la compagnie d'assurances AXA a été admise à prouver par témoins :

*« Le 25 avril 1985, un contrat d'assurances a été conclu entre ASSURLUX et M. **A.)** alors que les époux **A.)** vivaient au deuxième étage dans l'immeuble situé (...), rue (...) à (...).*

*A cette époque, il n'y avait sous-assurance ni en ce qui concerne la responsabilité locative, ni au niveau contenu.*

*Au début des années 1990, les époux A.) déménageaient au sein du même immeuble et s'installaient au premier étage qui était sensiblement plus grand.*

*M. E.) les rendait alors attentifs au fait qu'il fallait augmenter le montant assuré.*

*M. A.) n'a rien voulu savoir à ce sujet et n'était pas du tout d'accord avec une augmentation du montant assuré et par là des primes.*

*Leur agent d'assurances leur a expliqué le risque qu'ils encourent dans le cadre d'une sous-assurance.*

*Pleinement conscients du risque de sous-assurance, les époux A.) ne voulaient néanmoins en aucun cas procéder à une augmentation du montant assuré. »*

Quant à la demande principale, les premiers juges ont retenu que le feu a eu son origine dans la cuisine faisant partie des lieux pris en location par les époux A.) - B.), qu'en vertu de l'article 1733 du code civil, le locataire ne peut s'exonérer de la présomption de responsabilité pesant sur lui qu'en démontrant que l'incendie n'a pu être causé par un fait qui lui serait imputable, qu'il n'est pas établi que le soir du sinistre, le feu a été occasionné par la prétendue vétusté ou défectuosité de l'installation électrique ni qu'il a été provoqué par un prétendu incident de court-circuit, que les époux A.) - B.) n'ont dès lors pas rapporté la preuve d'une absence de faute de leur part en relation causale avec l'éclatement de l'incendie, de sorte qu'ils sont tenus à indemnisation.

Concernant la demande en intervention, les juges de première instance, tout en relevant que l'obligation d'information de l'assureur est en général de moyens et que sa responsabilité ne peut être engagée que si une faute est établie dans son chef, il reste cependant que celui qui est légalement ou contractuellement tenu d'une obligation particulière d'information doit rapporter la preuve de l'exécution de cette obligation, l'offre de preuve de AXA étant à accueillir comme étant pertinente et concluante.

Contre ce jugement, les époux A.) - B.), par un exploit du 19 juillet 2001, régulier quant à la forme et au délai, ont interjeté appel, concluant par réformation à se voir décharger de la condamnation prononcée à leur encontre, et à voir écarter l'offre de preuve de AXA et condamner AXA à les tenir quittes et indemnes en cas de confirmation de la condamnation prononcée au principal.

ZURICH conclut à voir débouter les appelants de leur appel, et, par un appel incident régulier, elle demande à voir porter la condamnation à la somme de 3.359.920,- francs.

AXA soulève l'irrecevabilité en ce qui concerne l'appel interjeté quant à la demande en intervention.

Au fond, AXA interjette appel incident et conclut au débouté des appelants de leur demande en intervention pour n'avoir ni rapporté la preuve d'une quelconque faute de la part de AXA ni même avoir fait une offre de preuve à ce sujet. Subsidiairement, elle conclut à la confirmation du jugement en ce qui concerne l'admission de son offre de preuve.

Demande principale :

Les appelants invoquent actuellement les articles 1719, 1720 et 1721 du code civil en soutenant qu'ils créent une obligation dans le chef du bailleur de garantir la paisible jouissance au preneur, et plus spécialement de garantir sa sécurité personnelle et celle de ses biens en cas d'incendie, que cette obligation est de résultat, et que le bailleur est présumé en faute par le fait même qu'un incendie a rendu impossible l'exécution du bail.

Les articles invoqués instaurent à charge du bailleur diverses obligations, notamment celle de délivrer la chose louée qui doit se trouver en bon état de réparation, l'obligation d'entretenir la chose en état de servir à l'usage pour lequel elle a été louée et celle d'en faire jouir paisiblement le preneur, le bailleur devant garantir au preneur pour tous vices ou défauts de la chose louée qui en empêchent l'usage.

Concernant l'obligation de garantie de jouissance paisible, dont la violation de la part du bailleur est en l'espèce invoquée par les appelants, il faut, pour qu'elle joue à l'encontre du bailleur, que ce dernier ait commis une faute personnelle, car l'article 1719 suppose un fait personnel imputable au bailleur, et un bailleur ne peut en conséquence être condamné à réparer les dommages causés par l'incendie dès lors que l'origine du sinistre était indéterminée (cf. Jurisclasseur civil – art. 1708 à 1762 ; fasc. 263 N° 3).

Ainsi que le plaide à juste titre l'intimée ZURICH, les articles en question concernent uniquement la garantie des vices ou défauts de la chose louée incombant au bailleur et ne présentant aucun rapport avec la question quant à la partie devant supporter les dommages à l'immeuble suite à un incendie dont les causes seraient précisément restées inconnues. Ils ne sont susceptibles d'entrer en jeu, que lorsque leurs conditions d'application sont réunies, c'est-à-dire qu'il ne saurait y avoir lieu à garantie que lorsqu'il est prouvé que le dommage est bien dû à l'existence d'un vice ou défaut de la chose louée, imputable au bailleur, ce qui d'après l'intimée ZURICH n'est nullement le cas en l'espèce, et se trouve également contesté.

Les appelants font valoir que la faute est caractérisée dans le chef du bailleur, et ils entendent établir par des attestations testimoniales les manquements du bailleur aux obligations de sécurité et de « paisibilité » dans son chef.

Force est de constater que si les diverses attestations font état, d'une installation électrique en mauvais état (câbles placés à l'extérieur des murs, installation jamais refaite, courts-circuits, installation vieille etc), il ne résulte cependant d'aucune de ces attestations que le sinistre est bien dû à cette cause, le caractère causal des prétendus vices dans l'installation électrique avec la genèse de l'accident laissant d'être établi.

L'offre de preuve par témoins présentée à titre subsidiaire ne portant également sur aucun élément de fait permettant de conclure à une relation causale avec l'incendie est à écarter pour défaut de pertinence, et le moyen basé sur l'obligation de sécurité et de résultat dans le chef du bailleur tirés des articles 1719, 1720 et 1721 du code civil est à déclarer non fondé.

La question litigieuse se trouve régie par l'article 1733 du code civil qui impute au locataire dans l'habitation duquel l'incendie a commencé la responsabilité de cet incendie, le preneur ne pouvant s'exonérer de cette présomption de responsabilité pesant sur lui qu'en prouvant que le feu a éclaté sans sa faute.

S'il incombe donc au locataire d'établir que l'incendie s'est déclaré sans sa faute et s'il n'est cependant pas tenu de rapporter la preuve positive de la faute précise à l'origine du dommage, alors qu'on peut déduire éventuellement d'un ensemble de présomptions graves, précises et concordantes que l'incendie résulte d'une cause étrangère au locataire, encore faut-il que les présomptions établissent de manière constante et formelle que l'incendie résulte d'une cause étrangère : le locataire peut administrer la preuve de manière inductive en établissant l'impossibilité dans laquelle il se serait trouvé de commettre une faute, mais pareille preuve reste cependant rigoureuse, le locataire devant établir que son comportement est resté totalement exempt de faute ; pour que la preuve inductive soit admise, elle doit être décisive (cf. Les Nouvelles de droit civil t. IV « Le louage des choses » éd. 2000, N° 1013).

Il ne fait pas de doute en l'espèce que le feu a pris son origine dans la cuisine du logement occupé par les appelants.

A cet égard, il y a lieu de se reporter aux constatations relevées dans le rapport de police dressé en cause (« Lediglich konnte festgestellt werden, dass der Ursprung des Brandes in der Küche der auf dem ersten Stockwerk gelegenen Wohnung herstammt »).

Cela se trouve encore confirmé par les déclarations de **F.)**, fils des locataires et seul occupant au moment du sinistre, dans son attestation testimoniale du 17 novembre 1998, à savoir « Une fois entré dans la cuisine : le feu était déjà très propagé et avait brûlé la plupart des choses », ainsi que par les déclarations de son frère **G.)**, venu sur les lieux plus tard après le sinistre (attestation testimoniale du 3 décembre 1999 : « J'ai demandé à mon frère quelle était l'origine du feu, il m'a dit que c'était dans la cuisine et il m'a montré l'endroit où il avait vu les premières flammes. »).

La déduction faite par ce dernier témoin que, vu la présence d'une vieille prise inaccessible entre l'armoire et la cuisinière, il ne pouvait que s'agir d'un court-circuit et que c'était-là la seule possibilité de l'origine de l'incendie, ne saurait toutefois valoir au titre de présomptions graves, précises et concordantes établissant que l'incendie n'a pu être causé par un fait qui serait imputable au preneur.

Dans ce contexte, il convient au contraire de se reporter aux dépositions de la locataire du second étage recueillies par les agents de police. **H.)** fait état de ce que vers 1.15 heures, il y avait des odeurs de repas dans la cage d'escalier, lui faisant croire que l'occupant du premier étage avait auparavant préparé quelque chose à manger.

**F.)** reconnaît-lui même qu'il s'était préparé un steak et des frites, insistant toutefois que cela s'était passé vers 19.30 heures. La Cour admet toutefois que la préparation de ce repas s'est faite bien plus tard dans la soirée, compte tenu de l'heure avancée à laquelle l'odeur afférente a été remarquée par l'occupante du dessus.

Il y a lieu d'écarter comme non pertinents les développements des appelants concernant la nature de l'odeur relevée par la locataire du second étage, une confusion entre une odeur de repas et l'odeur âcre du brûlé suite à un incendie n'étant guère envisageable.

Les indications confuses fournies par **F.)** concernant le rangement de la friteuse dans la cuisinière, ainsi que la présence, après l'incendie, de cette friteuse « sur la cuisinière au dessus du gaz qu'on utilisait jamais pour faire des frites et la corbeille de la friteuse par terre », sont, à moins d'accuser les agents de police d'avoir manipulé les objets sur les lieux, loin d'être satisfaisantes et pertinentes, et ne sauraient en aucun cas constituer une preuve inductive décisive que le comportement du preneur (en l'espèce de celui qui occupait les lieux de son chef) est resté totalement exempt de faute.

C'est donc à juste titre que les premiers juges ont retenu que les époux **A.) - B.)** sont tenus à indemnisation sur base de la présomption de responsabilité de l'article 1733 du code civil.

Quant au montant de l'indemnisation à charge des locataires, les premiers juges, faisant application de l'article 1734 du code civil stipulant que s'il y a plusieurs locataires, ils sont responsables de l'incendie proportionnellement à la valeur de la partie du bâtiment qu'ils occupent, ont entériné les calculs effectués par l'expert Georges WIES conformément à ce principe pour fixer la valeur de la part d'immeuble occupée par les locataires à 2.959.920,- francs, retenant qu'ils ne sont tenus à réparer les dégâts à l'immeuble qu'à concurrence de ce montant.

Les contestations de appelants quant à ce montant sont à rejeter, dès lors qu'il ne précisent pas en quoi consistent leurs critiques.

ZURICH interjette appel incident au motif que les premiers juges, après avoir retenu que les époux **A.) - B.)** étaient également redevables du montant de 400.000,- francs représentant leur part dans les frais de déblai faisant partie des dégâts à l'immeuble, ont omis d'additionner ce montant à celui retenu pour le préjudice causé à l'immeuble.

C'est à juste titre que les premiers juges ont dit que les frais de déblai étant nécessités par la reconstruction ou la remise en état de l'immeuble, ces frais constituent une partie des dégâts à l'immeuble.

Contrairement aux affirmations de ZURICH, les juges n'ont pas omis d'additionner le montant de 400.000,- francs, puisqu'ils ont à bon droit dit qu'en application de l'article 1734 du code civil, les époux **A.) - B.)** ne sont tenus à l'égard du propriétaire (et de l'assureur subrogé dans ses droits) qu'à concurrence de 2.959.920,- francs du chef des dégâts à l'immeuble évalués par les différents experts à 6.540.041,- francs (dégâts proprement dits) et 799.250,- francs (frais de déblai).

Le jugement est partant à confirmer en ce qu'il a dit que la créance de ZURICH est établie à concurrence de la somme de 2.959.920,- francs, déclaré justifiée la demande en condamnation pour ce montant et validé la saisie-arrêt à concurrence de ce montant.

#### Demande en intervention :

En soulevant l'irrecevabilité en ce qui concerne l'appel interjeté quant à la demande en intervention, AXA fait valoir que le tribunal n'a toisé aucune question de fond pour ce qui est de cette demande, mais s'est borné à ordonner une mesure d'enquête, et qu'un jugement avant dire droit ne peut être frappé d'appel.

Aux termes de l'article 579 du nouveau code de procédure civile, les jugements qui tranchent dans leur dispositif une partie du principal et ordonnent une mesure d'instruction ou une mesure provisoire

peuvent être immédiatement frappés d'appel comme les jugements qui tranchent tout le principal.

Dans la mesure où le jugement entrepris a accueilli la demande de ZURICH dans son principe et pour une partie du montant réclamé, le tribunal ayant ordonné quant à la demande en intervention qui s'y rattache une mesure d'instruction, il s'ensuit qu'une partie du principal se trouve tranchée, de sorte que l'appel des époux **A.) - B.)** contre AXA est à déclarer recevable.

Quant au fond, AXA fait plaider que c'est à tort que les premiers juges ont retenu qu'il appartenait à cette partie de rapporter la preuve de l'exécution de ses obligations de conseil et d'information contractuelles alors qu'en réalité il appartient à celui qui invoque la faute contractuelle d'en rapporter la preuve, le devoir d'information et de conseil de l'assureur s'analysant en obligation de moyens et la responsabilité de l'assureur ne pouvant être engagée que si une faute est établie dans son chef.

Ainsi que l'ont relevé à bon escient les premiers juges, celui qui est légalement ou contractuellement tenu d'une obligation particulière d'information doit rapporter la preuve de l'exécution de cette obligation, et il est admis qu'actuellement tous les professionnels sont considérés comme tenus, vis-à-vis de leurs clients, de cette obligation qui concerne des secteurs d'activités très larges, aussi bien les prestations de services matériels que les professionnels de la vente, les constructeurs, les assureurs, les agents immobiliers, agents d'affaires, agences de voyages, les notaires, les avocats, les banquiers (cf. JCP 1997, I, N° 4025, 7 et 11 ; Le Tourneau, la responsabilité civile professionnelle, Economica, coll. Droit-poche, 1995 p. 58 et 59). L'argument de AXA est partant à rejeter, et son appel incident à déclarer non fondé.

Les appelants contestent l'offre de preuve de AXA retenue par les premiers juges en faisant valoir qu'elle est trop vague et imprécise, les dates n'étant pas indiquées avec précision, ni les circonstances dans lesquelles les époux **A.) - B.)** auraient réservé un refus catégorique à la proposition de l'agent **E.)**.

Les premiers juges ont à bon droit rejeté cet argument en disant qu'« il n'est pas déterminant de savoir à quelle date les demandeurs en intervention ont déménagé, seul compte l'événement même du déménagement ayant déclenché l'intervention de l'agent d'assurance offerte en preuve ».

Par ailleurs, la Cour considère que les circonstances dans lesquelles serait intervenu le refus sont indiquées avec une précision suffisante dans l'offre de preuve.

Les appelants font encore plaider « que la partie AXA offre de prouver que les époux **A.)** ont emménagé dans un appartement sensiblement plus grand ;

qu'ainsi l'assureur les aurait rendus attentifs qu'il fallait augmenter le montant assuré ;

que vu l'augmentation sensible de la surface habitable, l'augmentation de la prime d'assurance ne pouvait être que sensible ;

qu'il est donc tout à fait invraisemblable que les époux **A.)** aient refusé cette situation, alors que l'assureur les aurait alertés – quod non – sur les risques gravissimes de cette situation de sous-assurance ;

qu'ainsi, de deux choses l'une : soit l'assureur ne les avait pas rendus attentifs à l'augmentation de la prime d'assurance subséquente à l'emménagement dans l'appartement du premier étage – hypothèse la plus vraisemblable – soit ne les avait pas informés des risques découlant d'un refus ;

qu'il ne peut logiquement en être autrement, alors qu'il est illusoire de soutenir que c'est consciemment et pour quelques francs seulement que les époux **A.)** ont couru un risque de sous-assurance ;

qu'ainsi, force est de constater que l'assureur ne s'est pas conformé à ses obligations ;

dire ainsi que l'offre de preuve est d'ores et déjà contredite par les faits de l'espèce, partant doit être déclarée non pertinente et non concluante. »

Cette argumentation est également à rejeter comme préjugant d'ores et déjà du résultat de l'enquête.

Le jugement est partant à confirmer en ce que les premiers juges ont admis l'offre de preuve de AXA.

Les parties **A.) - B.)** et ZURICH concluent chacune à l'allocation d'une indemnité de procédure sur base de l'article 240 du nouveau code de procédure civile.

La demande de appelants est à rejeter, dès lors que leur appel est déclaré non fondé et qu'ils doivent supporter l'entièreté des frais et dépens de cette instance.

Celle de ZURICH est également à rejeter, alors qu'il n'est pas établi en quoi il serait inéquitable de laisser à leur charge les sommes exposées non comprises dans les dépens.

**Par ces motifs :**

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

reçoit l'appel principal et les appels incidents,

les déclare non fondés,

confirme le jugement entrepris,

déboute les appelants **A.)** dit **A'.)** et **B.)** et l'intimée la compagnie d'assurances ZURICH S.A. de leurs demandes basées sur l'article 240 du nouveau code de procédure civile,

renvoie devant les premiers juges,

condamne les appelants **A.)** dit **A'.)** et **B.)** aux frais et dépens de l'instance d'appel avec distraction au profit de Maître Marc BADEN sur ses affirmations de droit.

La lecture du présent arrêt a été faite en la susdite audience publique par Monsieur le président de chambre Georges SANTER, en présence du greffier Pascale BIRDEN