

DOCUMENT SOUMIS AUX DROITS D'AUTEUR : SOUS LICENCE CREATIVE COMMONS**CITEZ-NOUS DE LA FAÇON SUIVANTE :**

Cass. 3^e civ., 15 févr. 2024 n° 22-17.435, F-D, *bjda.fr* 2024 n° 92, note Ph. Casson

La subrogation de l'assureur de dommages

Cass. 3^e civ., 15 févr. 2024, n° 22-17.435, FS-D

Assurance de dommages – Subrogation de l'assureur incendie – Action contre le locataire – Présomption de l'article 1733 du Code civil au profit du bailleur – Assureur de la copropriété – Subrogation (non).

L'assureur de la copropriété ne peut se fonder sur l'article 1733 du Code civil pour bénéficier de la présomption de responsabilité du locataire en cas d'incendie qui ne profite qu'au seul bailleur ou à son assureur subrogé.

Un incendie prend naissance dans un appartement donné en location et les causes du sinistre restent indéterminées. L'assureur de la copropriété prend en charge les dommages puis se retourne sur le fondement de l'article L. 121-12 du code des assurances contre le locataire qui n'était plus assuré au moment de l'incendie. En première instance, le tribunal judiciaire de Bourges a déclaré irrecevable la demande de l'assureur à l'encontre de l'assureur. La cour d'appel de Bourges infirme le jugement et faisant application de l'article 1733 du code civil aux termes duquel :

« Il [le locataire] répond de l'incendie, à moins qu'il ne prouve :

Que l'incendie est arrivé par cas fortuit ou force majeure, ou par vice de construction.

Ou que le feu a été communiqué par une maison voisine ». Cette disposition met ainsi à la charge du locataire une responsabilité aggravée au profit du propriétaire bailleur puisque reposant sur la présomption que l'incendie est due dans tous les cas au locataire sauf pour celui-ci à rapporter la preuve d'un cas de force majeur¹ ou d'un vice de construction² ou encore de la communication de l'incendie par une maison voisine³. La présomption s'applique dès lors que la preuve positive de l'un de ces causes d'exonération n'est pas rapportée donc même lorsque la cause de l'incendie reste indéterminée⁴. Mais cette présomption de responsabilité suppose qu'une convention lie le propriétaire au locataire⁵, à défaut la présomption de responsabilité est écartée et le bailleur doit alors rapporter la preuve d'une faute pour rechercher la responsabilité de son locataire. Et elle ne profite pas non plus aux tiers au contrat de bail victimes de

¹ Cass. civ. 3^{ème} 15 oct. 2013, n° 12-23.126, FS-D ; Cass. civ. 3^{ème} 3 déc. 2020, n° 19-20.894, FS-D.

² Cass. civ. 3^{ème} 25 janv. 1978, n° 76-12.931, Bull. civ. III, n° 52.

³ F. Collart Dutilleul, Ph. Delebecque, Ch. - E. Bucher, Contrats civils et commerciaux, 12^{ème} éd., Dalloz, 2024, n° 479.

⁴ Cass. civ. 3^{ème} 16 mai 2017, n° 16-12.467, FS-D.

⁵ Cass. civ. 3^{ème} 29 nov. 1989, n° 88-14.050, Bull. civ. III, n° 220, D. 1990, somm. 310, obs°. P. Bhir.

l'incendie⁶. Pour bénéficier de cette présomption de responsabilité, l'assureur de dommages, subrogé dans les droits de la personne indemnisée, doit évidemment être l'assureur du bailleur⁷. C'est le fondement même du recours subrogatoire de l'assureur qui ne peut exercer que les droits et actions qui sont la contrepartie du paiement réalisé et qui lui sont transmis par la subrogation. En l'espèce, la cour d'appel, dans son rappel des faits a relevé que la résidence, c'est-à-dire la copropriété, dans laquelle l'incendie avait pris naissance était assurée auprès de l'assureur qui n'était donc pas celui du bailleur qui seul, en tant que subrogé dans les droits de son assuré serait en droit de fonder son action sur l'article 1733 du code civil. Le locataire soulevait ce moyen de pur droit devant la Cour de cassation qui y fait droit au motif qu'en statuant comme elle l'a fait après avoir constaté que l'assureur était l'assureur de l'immeuble dans lequel était situé l'appartement occupé par le locataire et non celui du bailleur, la cour d'appel a violé l'article 1733 du code civil.

Philippe Casson,
Maître de conférences des facultés de droit

L'arrêt :

Faits et procédure

1. Selon l'arrêt attaqué (Bourges, 28 avril 2022), un incendie est survenu dans l'appartement donné à bail à M. [O] par la société Fralunati, situé dans la résidence [3], assurée par la société Axa France IARD.
2. La société Axa France IARD, qui a indemnisé les dommages subis par son assurée à hauteur d'une certaine somme, a assigné M. [O] devant un tribunal judiciaire pour le voir condamner sur le fondement de son recours subrogatoire à lui payer une certaine somme.

Examen du moyen

Sur le moyen, pris en sa première branche

Enoncé du moyen

3. M. [O] fait grief à l'arrêt de le condamner à verser à la société Axa France IARD la somme de 67 161,74 euros, alors :

« 1° / que l'article 1733 du code civil ne s'applique que dans les rapports entre bailleurs et locataires ; que la cour d'appel a relevé que le 22 décembre 2017, un incendie était survenu dans l'appartement donné à bail à M. [O] par la société Fralunati situé dans la résidence [3] assurée auprès de la société Axa France IARD et que la société Axa était subrogée dans les droits de son assuré sur le fondement de l'article L. 121-12 du code des assurances ; qu'en condamnant néanmoins M. [O], locataire, à indemniser l'assureur sur le fondement de l'article 1733 du code civil quand il ressortait de ses constatations que l'assureur était subrogée dans les droits d'un tiers au contrat de location et non dans ceux du bailleur, la cour d'appel a violé l'article 1733 du code civil. »

Réponse de la Cour

Recevabilité du moyen

4. La société Axa France IARD conteste la recevabilité du moyen en ce qu'il serait nouveau et mélangé de fait et de droit, la cour d'appel n'ayant pas constaté qu'elle ne serait pas l'assureur du bailleur.
5. Cependant, le moyen nouveau est recevable lorsque l'application de la règle de droit invoquée ne nécessite la prise en considération d'aucune constatation de fait qui ne soit issue de l'arrêt attaqué. En

⁶ Cass. civ. 3^{ème} 22 juin 1983, n° 82-12.236, Bull. civ. III, n° 144 (assureur subrogé dans les droits d'un syndic de copropriété).

⁷ Cass. civ. 3^{ème} 22 juin 1983, n° 82-12.236, préc.

l'espèce, l'application de la règle de droit invoquée repose sur la détermination de la personne assurée par la société Axa France IARD laquelle ressort des propres énonciations de l'arrêt.

6. Le moyen, de pur droit, est, dès lors, recevable.

Bien-fondé du moyen

Vu l'article 1733 du code civil :

7. La présomption édictée par ce texte selon laquelle le preneur répond de l'incendie survenu dans les locaux loués à moins qu'il ne prouve que l'incendie est arrivé par cas fortuit ou force majeure, ou vice de construction, ne joue qu'entre le preneur et le bailleur.

8. Pour condamner M. [O] à payer une certaine somme à la société Axa France IARD, l'arrêt retient que celle-ci est subrogée dans les droits de son assurée et que M. [O], qui demeure soumis à la présomption posée par l'article 1733 précité, doit répondre des conséquences du sinistre survenu dans l'appartement qu'il louait.

9. En statuant ainsi, alors qu'il résultait de ses propres énonciations que la société Axa France IARD était l'assureur de l'immeuble dans lequel était situé l'appartement de M. [O] et non celui du bailleur, la cour d'appel a violé le texte susvisé.

PAR CES MOTIFS, et sans qu'il y ait lieu de statuer sur l'autre grief du pourvoi, la Cour :

CASSE ET ANNULE, en toutes ses dispositions, l'arrêt rendu le 28 avril 2022, entre les parties, par la cour d'appel de Bourges ;