

Cour de cassation de Belgique

Arrêt

N° C.21.0366.F

PARTNERS ASSURANCES, société anonyme, dont le siège est établi à Auderghem, avenue Gustave Demey, 66, inscrite à la banque-carrefour des entreprises sous le numéro 0428.438.211,

demanderesse en cassation,

représentée par Maître Bruno Maes, avocat à la Cour de cassation, dont le cabinet est établi à Watermael-Boitsfort, chaussée de la Hulpe, 177/7, où il est fait élection de domicile,

contre

1. AG INSURANCE, société anonyme, dont le siège est établi à Bruxelles, boulevard Émile Jacqmain, 53, inscrite à la banque-carrefour des entreprises sous le numéro 0404.494.849,

représentée par Maître Ann Frédérique Belle, avocat à la Cour de cassation, dont le cabinet est établi à Bruxelles, avenue Louise, 453, où il est fait élection de domicile,

2. O. O.,

défenderesses en cassation.

I. La procédure devant la Cour

Le pourvoi en cassation est dirigé contre l'arrêt rendu le 2 février 2021 par la cour d'appel de Mons.

Le 2 février 2022, l'avocat général Philippe de Koster a déposé des conclusions au greffe.

Le président de section Michel Lemal a fait rapport et l'avocat général Philippe de Koster a été entendu en ses conclusions.

II. Les moyens de cassation

Dans la requête en cassation, jointe au présent arrêt en copie certifiée conforme, la demanderesse présente deux moyens.

III. La décision de la Cour**Sur le premier moyen :**

En vertu de l'article 1733 de l'ancien Code civil, applicable, le preneur répond de l'incendie, à moins qu'il ne prouve que celui-ci s'est déclaré sans sa faute.

Cette disposition légale est fondée sur l'obligation du preneur de restituer à la fin du bail au bailleur la chose dont la détention lui a été transmise.

Lorsque le bailleur et le preneur détiennent conjointement le bien loué pendant toute la durée du bail, l'obligation du preneur ne peut être l'obligation de restituer au bailleur la chose louée mais seulement celle de laisser au bailleur la détention exclusive de la chose.

Pareille obligation, non envisagée par l'article 1733 de l'ancien Code civil, ne peut justifier l'application de cette disposition légale.

L'arrêt constate que la demanderesse « assure contre le risque d'incendie » « un bâtiment [...] composé de deux habitations avec accès séparés », dont l'une est occupée par le propriétaire du bâtiment et sa famille, et l'autre par sa locataire, assurée en responsabilité locative par la première défenderesse, qu'un important incendie a endommagé l'immeuble, que, le jour du sinistre, l'habitation louée à l'assurée de la première défenderesse était « occupé[e] par plusieurs sociétés qui effectuaient des travaux de remise en état à la demande du bailleur, à la suite d'un incendie survenu [précédemment] », « ainsi [que par] un peintre privé travaillant pour [le compte] de la locataire », qu'« à l'époque de ce chantier, [la locataire] n'occupait pas les lieux et résidait à l'hôtel depuis plusieurs jours », que la cause du sinistre n'a pu être déterminée et que la demanderesse, qui a indemnisé son assuré du montant des dommages au bien donné en location, en demande le remboursement à la première défenderesse.

L'arrêt, qui considère que « la présomption de l'article 1733 du Code civil ne trouve pas à s'appliquer » aux motifs que « l'immeuble loué était en travaux au moment des faits, et que [la locataire] et son compagnon logeaient à l'hôtel », que « ces travaux étaient effectués par des entrepreneurs mandatés par [le bailleur], d'une part, et [la locataire], d'autre part, de sorte que la locataire ne disposait pas d'un droit de jouissance exclusive des lieux mais qu'au contraire ceux-ci étaient occupés conjointement par [le bailleur et la locataire] pendant la durée des travaux », et que le bailleur « et les personnes employées par ce dernier avaient en effet accès à tout moment aux lieux », sans constater que le bailleur et le preneur détenaient conjointement le bien loué pendant toute la durée du bail, viole la disposition légale précitée.

Le moyen est fondé.

Sur le second moyen :

L'article 544 de l'ancien Code civil, applicable, reconnaît à tout propriétaire le droit de jouir normalement de sa chose.

Nul ne peut être obligé de compenser un trouble anormal de voisinage que si ce trouble a été causé par un fait, une omission ou un comportement qui lui est imputable.

L'arrêt constate que la seconde défenderesse est la propriétaire de l'immeuble voisin de l'immeuble dont l'assuré de la demanderesse est le propriétaire et qu'elle demande l'indemnisation des dommages causés à son immeuble par l'incendie survenu dans l'immeuble de cet assuré.

L'arrêt, qui déclare cette demande fondée au motif que « le propriétaire d'un bâtiment inoccupé dans lequel un incendie s'est déclaré est tenu d'indemniser les dommages causés aux immeubles voisins, peu importe la cause de cet incendie », viole l'article 544 précité.

Le moyen est fondé.

Par ces motifs,

La Cour

Casse l'arrêt attaqué, sauf en tant qu'il reçoit l'appel de la seconde défenderesse ;

Ordonne que mention du présent arrêt sera faite en marge de l'arrêt partiellement cassé ;

Réserve les dépens pour qu'il soit statué sur ceux-ci par le juge du fond ;

Renvoie la cause, ainsi limitée, devant la cour d'appel de Liège.

Ainsi jugé par la Cour de cassation, première chambre, à Bruxelles, où siégeaient le président de section Christian Storck, président, le président de section Michel Lemal, les conseillers Marie-Claire Ernotte, Maxime Marchandise et

Marielle Moris, et prononcé en audience publique du dix-huit février deux mille vingt-deux par le président de section Christian Storck, en présence de l'avocat général Philippe de Koster, avec l'assistance du greffier Patricia De Wadripont.

P. De Wadripont

M. Moris

M. Marchandise

M.-Cl. Ernotte

M. Lemal

Chr. Storck