N° 60 / 10.
du 9.12.2010.

Numéro 2802 du registre.

Audience publique de la Cour de cassation du Grand-Duché de Luxembourg du jeudi, neuf décembre deux mille dix.

Composition:

Marie-Paule ENGEL, présidente de la Cour,
Léa MOUSEL, conseillère à la Cour de cassation,
Etienne SCHMIT, premier conseiller à la Cour d'appel,
Lotty PRUSSEN, conseillère à la Cour d'appel,
Pierre CALMES, conseiller à la Cour d'appel,
Jean ENGELS, avocat général,
Marie-Paule KURT, greffière à la Cour.

E n t r e :

la société anonyme SOC1.), et anciennement établie à L-(…), (…) et ayant son siège social à L-(…), (….), représentée par son conseil d'administration actuellement en fonction, inscrite au registre de commerce et des sociétés de Luxembourg sous le numéro B(…),

demanderesse en cassation,

comparant par Maître Christian POINT, avocat à la Cour, en l'étude duquel domicile est élu,

e t :

1) la société anonyme SOC2.), établie et ayant son siège social à L-(…), (…), représentée par son conseil d'administration actuellement en fonction, inscrite au registre de commerce et des sociétés de Luxembourg sous le n° B (…),

2) la société anonyme SOC3.), établie et ayant son siège social à CH-(…), (…), (…), prise en sa succursale établie à L-(…), (…),

3) SOC4.) scrl, établie et ayant son siège social à B-(…), (…), prise en sa succursale établie à L-(…), (…), représentée par son mandataire général actuellement en fonction, inscrite au registre de commerce et des sociétés de Luxembourg sous le n° B (…),

4) la société anonyme SOC5.), établie et ayant son siège social à B-(…), (…),

5) la société SOC6.), établie et ayant son siège social à NL- (…), (…), prise en sa succursale (…), anciennement (…), établie à BV-(…), (…),

6) la société anonyme SOC7.), établie et ayant son siège social à B- (…), (…), prise en sa succursale (…), établie à L-(…), (…),

7) la société anonyme SOC8.), établie et ayant son siège social à L-(…), (…), représentée par son conseil d'administration actuellement en fonction, inscrite au registre de commerce et des sociétés de Luxembourg sous le n° B (…),

défenderesses en cassation,

comparant par Maître Marc BADEN, avocat à la Cour, en l'étude duquel domicile est élu,

8) la société anonyme SOC9.), établie et ayant son siège social à L-(…), (…), représentée par son conseil d'administration actuellement en fonction, inscrite au registre du commerce et des sociétés de Luxembourg sous le n° B (…),

défenderesse en cassation.

==========

LA COUR DE CASSATION :

Sur le rapport de la présidente Marie-Paule ENGEL et sur les conclusions de l'avocat général John PETRY ;

Vu l'arrêt attaqué rendu le 25 novembre 2009 par la Cour d'appel, deuxième chambre, siégeant en matière civile ;

Vu le mémoire en cassation signifié le 17 février 2010 par la société anonyme SOC1.) et déposé le 19 février 2010 au greffe de la Cour supérieure de justice ;

Vu le mémoire en réponse signifié le 31 mars 2010 par la société anonyme SOC2.), la société anonyme SOC3.), la SOC4.) SCRL, la société anonyme SOC5.), la société SOC6.), la société anonyme SOC7.), la société anonyme SOC8.). et déposé le 13 avril 2010 au greffe de la Cour ;

Vu le mémoire en réplique signifié le 16 avril 2010 par la société anonyme SOC1.) et déposé le 21 avril 2010 au greffe de la Cour ;

Sur la recevabilité du pourvoi qui est contestée :

Attendu que les défendeurs en cassation concluent à l'irrecevabilité du pourvoi au motif qu'il n'aurait pas été signifié à toutes les parties en cause et qu'il aurait été signifié à un tiers non partie dans les instances au fond ; que la société anonyme SOC10.), partie défenderesse dans les instances au fond n'aurait pas été appelée en cause tandis que la société anonyme SOC9.), à laquelle le mémoire en cassation a été signifié, n'aurait pas été partie dans ces instances ;

Mais attendu que le pourvoi en cassation est dirigé contre « la société anonyme SOC9.) », anciennement dénommée société anonyme SOC10.) ; qu'il résulte tant du Mémorial C (no 95 du 19 mars 2010) que du registre de commerce et des sociétés que la société anonyme SOC10.), établie et ayant son siège social à Luxembourg, 16, Boulevard Royal, a procédé le 7 janvier 2010 au changement de sa dénomination sociale en « SOC9.) » et transféré son siège social à Bertrange, 25, rue du Puits Romain, Bourmicht ;

que la loi modifiée du 15 août 1915 sur les sociétés commerciales (article 9§4, alinéa 1er, deuxième phrase) permet aux tiers de se prévaloir des actes ou extraits d'actes non publiés ;

que la demanderesse en cassation, en signifiant son mémoire en cassation à la société SOC9.) a donc dirigé son pourvoi contre une société partie en instance d'appel ;

D'où il suit que le moyen d'irrecevabilité est à rejeter ;

Sur les faits :

Attendu, suivant l'arrêt attaqué, que le tribunal d'arrondissement de Luxembourg avait dit non fondée la demande indemnitaire dirigée par la société anonyme SOC1.), subrogée dans les droits des bailleurs d'un immeuble ayant fait l'objet d'un incendie, contre la locataire, la société anonyme SOC2.), et les assureurs de celle-ci, la société anonyme de droit suisse SOC3.), la société coopérative à responsabilité de droit belge SOC4.), la société anonyme SOC10.), devenue après changement de dénomination la société anonyme SOC9.), la société anonyme de droit belge SOC5.), la société de droit néerlandais SOC6.), la société anonyme de droit belge SOC7.) et la société anonyme SOC8.) ; que sur appel de la société anonyme SOC1.), la Cour d'appel confirma le jugement entrepris ;

Sur le premier moyen de cassation :

tiré *« de la violation de l'article 1733 du Code civil,*
en ce que l'arrêt attaqué a déclaré l'appel de la partie demanderesse en cassation non fondé et a confirmé le jugement de première instance qui avait dit la demande non fondée, et en ce qu'il a condamné la demanderesse en cassation aux dépens,
aux motifs, qu'étant constant que 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, le preneur pouvait notamment être exonéré si l'incendie est dû à des tiers dont il n'a pas à répondre, et qu'ayant été constaté par l'enquête que l'incendie était d'origine criminelle dont le preneur ne pouvait être l'auteur, il serait établi qu'aucune faute ou négligence de sa part aurait permis au tiers auteur de l'incendie de le provoquer, dès lors que le preneur ne devait pas prévoir de dispositif ou système de prévention spécifique de feu dans le magasin qu'il exploitait, ni l'organisation d'une surveillance continuelle et omniprésente de celui-ci et que les dispositifs de sécurité habituels, selon toute évidence présents, auraient été suffisants,

alors que,

Première branche du moyen :

en retenant que l'enquête menée révélait que l'incendie était d'origine criminelle et que le preneur ne pouvait en être l'auteur, la Cour d'Appel a violé, sinon fait une fausse application de l'article 1733 du Code Civil, alors que la seule origine criminelle de l'incendie imputable à un ou des tiers – à supposer qu'il s'agisse de personnes dont le preneur n'aurait pas à répondre - ne suffit pas à exonérer le preneur de sa responsabilité vis-à-vis du bailleur aux termes de l'article 1733 du Code Civil.

Deuxième branche du moyen

en constatant que l'incendie avait été déclenché pendant les heures d'ouverture du supermarché exploité par le preneur par un individu resté inconnu qui avait pu s'introduire dans les lieux sans être ni inquiété, ni identifié, ni stoppé dans ses agissements, la Cour d'Appel a violé, sinon fait une fausse application de l'article 1733 du Code Civil, en omettant de tirer les conclusions en droit de ses constatations en fait alors qu'elle aurait dû en déduire que le preneur n'avait pas fait la preuve que l'incendie n'avait pas été permis par son fait.

Troisième branche du moyen :

en retenant que l'absence de faute du preneur résultait de sa constatation sur base des éléments du dossier que les dispositifs de sécurité habituels, selon toute évidence présents, suffisaient, la Cour d'Appel a violé, sinon fait une fausse application de l'article 1733 du Code Civil alors qu'en se décidant ainsi, elle n'a pas exigé que le preneur rapporte la preuve négative, formelle, catégorique et certaine de son absence de faute à l'origine de l'incendie ».

Mais attendu que le locataire répond de l'incendie de l'immeuble à moins qu'il ne prouve que l'incendie a éclaté sans sa faute, cette preuve étant à administrer d'après les règles du droit commun et pouvant résulter de toutes circonstances laissées à l'appréciation du juge ;

que sous le couvert du grief non fondé, au regard des motifs propres de la Cour d'appel et de ceux des juges de première instance adoptés par la Cour, de la violation de l'article 1733 du Code civil, les trois branches du moyen ne tendent qu'à remettre en discussion devant la Cour de cassation des faits et éléments de preuve qui ont été souverainement appréciés par les juges du fond ;

D'où il suit que le moyen ne saurait être accueilli dans aucune de ses branches ;

Sur le deuxième moyen de cassation :

« *tiré de la violation de l'article 1735 du Code Civil,*

en ce que l'arrêt attaqué a déclaré l'appel de la partie demanderesse en cassation non fondé et a confirmé le jugement de première instance qui avait dit la demande non fondée, et en ce qu'il a condamné la demanderesse en cassation aux dépens,

aux motifs, qu'étant constant que l'article 1735 du Code Civil qui, quoique ne visant pas expressément l'incendie, serait 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 ; que deux catégories de personnes seraient 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 ; que l'incendie, manifestement d'origine criminelle, ayant été causé par un individu, resté inconnu, s'étant à ces fins introduit dans le local, il conviendrait de retenir que pareil auteur ne ferait pas partie des gens de maisons dont le locataire devrait répondre,

alors qu'en se décidant ainsi, et après avoir constaté que l'incendie avait éclaté, pendant les heures d'ouverture, dans un des rayons du supermarché exploité par le preneur, la Cour d'appel a violé sinon a fait une fausse application de l'article 1735 du Code Civil qui doit être compris comme visant toutes les personnes introduites directement par le preneur ou avec sa permission exprès ou tacite, dans les lieux loués, même temporairement, sans limitation aux seuls préposés de celui-ci ».

Mais attendu que l'article 1735 du Code civil vise par «gens de maison» les personnes intervenues dans les lieux loués à titre professionnel et à la demande des locataires et celles qui résident, fût-ce temporairement, dans les lieux loués ; qu'en constatant que l'individu resté inconnu qui est à l'origine de l'incendie criminel s'est introduit aux fins de provoquer un incendie dans le magasin exploité par la locataire pour en conclure que pareil auteur ne fait pas partie de la catégorie des gens de maison dont le locataire doit répondre, la Cour d'appel n'a pas violé par fausse application l'article 1735 du Code civil ;

D'où il suit que le moyen n'est pas fondé ;

Par ces motifs :

rejette le pourvoi ;

condamne la société anonyme SOC1.) aux dépens de l'instance en cassation et en ordonne la 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 Madame la présidente Marie-Paule ENGEL, en présence de Monsieur Jean ENGELS, avocat général et de Madame Marie-Paule KURT, greffière à la Cour.