

**COUR D'APPEL DE NOUMÉA
CHAMBRE CIVILE**

N° R.G. : 10/492

RÉPUBLIQUE FRANÇAISE

La Compagnie d'Assurances QBE INSURANCE
INTERNATIONAL LIMITED

AU NOM DU PEUPLE FRANÇAIS

LA SCI BEZE-GUESDON, représentée par son
gérant en exercice

Jean-Michel STOLTZ, Conseiller, président,
Christian MESIERE, Conseiller,
Anne AMAUDRIC DU CHAFFAUT, Conseiller,

Arrêt du 25 Avril 2013

ARRÊT :

- contradictoire,
- prononcé publiquement par mise à disposition de l'arrêt au greffe de la Cour, les parties en ayant été préalablement avisées dans les conditions prévues à l'article 451 du code de procédure civile de la Nouvelle-Calédonie,
- signé par Jean-Michel STOLTZ, président, et par Stéphan GENTILIN greffier, auquel la minute de la décision a été transmise par le magistrat signataire.

PROCÉDURE DE PREMIÈRE INSTANCE

Par contrat du 6 mai 1999, la SCI BEZE-GUESDON a donné à bail commercial à la SARL OCEAN PRINT un dock ainsi qu'un parking situés 22, rue Papin à Ducos, Nouméa.

Le 27 décembre 2004, un incendie a détruit l'intégralité des bâtiments de la SCI dont les locaux loués à la SARL OCEAN PRINT ainsi que ses marchandises et matériels.

Une expertise judiciaire réalisée par M. X... a conclu le 6 septembre 2005 à un incendie d'origine volontaire qui se serait déclaré dans une partie du dock loué par la SCI BEZE-GUESDON à la société LA FRANCAISE et se serait propagé ensuite à la partie du bâtiment louée par la SARL OCEAN PRINT.

QBE, après avoir indemnisé son assurée la SARL OCEAN PRINT, pour la somme de 79 666 955 F CFP, a attiré la SCI BEZE-GUESDON devant le tribunal de première instance aux fins de la voir condamner à lui rembourser cette somme sur le fondement de l'article 1719 du code civil.

Par jugement du 16 août 2010 auquel il est référé pour le rappel de la procédure ainsi que l'exposé des faits, moyens et demandes, le tribunal de première instance de Nouméa a :

- constaté que l'origine de l'incendie ayant affecté le bâtiment 22, rue Papin à Nouméa était d'origine indéterminée,

- constaté que la SCI BEZE-GUESDON était responsable de plein droit des dommages causés par l'incendie ayant pris naissance dans ses locaux qui constituaient un trouble qui affectait la jouissance des locaux par la SARL OCEAN PRINT et qu'en conséquence elle était tenue de réparer les préjudices dont souffrait son locataire aux droits de laquelle venait la compagnie d'assurances QBE INSURANCE INTERNATIONAL LIMITED (QBE) subrogée par l'effet du paiement des indemnités,

- rejeté la demande d'évaluation et d'indemnisation des préjudices subis par la société OCEAN PRINT à défaut pour QBE d'avoir produit des justificatifs probants,

- dit n'y avoir lieu à application de l'article 700 du Code de procédure civile de la Nouvelle-Calédonie,

- condamné QBE aux entiers dépens,

- rejeté les autres demandes.

PROCÉDURE D'APPEL

Par requête déposée au greffe le 6 septembre 2010, QBE a interjeté appel de cette décision alors non signifiée.

Elle a déposé son mémoire ampliatif le 6 décembre 2010.

La SCI BEZE-GUESDON a déposé le 17 janvier 2011 des conclusions valant appel incident.

Par conclusions récapitulatives déposées au greffe le 17 octobre 2012 auxquelles il est expressément renvoyé pour l'exposé des prétentions et des moyens, la SCI BEZE-GUESDON demande à la cour :

à titre principal,

- de dire son appel incident recevable et, sur infirmation partielle,

- de juger qu'elle n'est pas responsable des dommages causés par l'incendie d'origine criminelle constituant un cas de force majeure exonératoire,

à titre subsidiaire, si sa responsabilité était confirmée, :

- de confirmer la décision rendue en ce qu'elle a rejeté la demande de condamnation formée à son encontre pour la somme de 79 666 955 F CFP à défaut pour QBE d'avoir produit des justificatifs probants,

- de débouter QBE de toutes ses demandes, fins et conclusions,

En tout état de cause,

- de condamner QBE au paiement de la somme de 400 000 FCFP au titre de l'article 700 du Code de procédure civile de la Nouvelle-Calédonie ainsi qu'au paiement des dépens.

Par conclusions récapitulatives déposées au greffe le 26 décembre 2012 auxquelles il est expressément renvoyé pour l'exposé des prétentions et des moyens, QBE demande à la cour :

- de juger son appel recevable,

- sur infirmation partielle, de condamner la SCI BEZE-GUESDON à lui payer la somme de 79 666 955 F CFP à titre de réparation des préjudices subis,

subsidiairement, dans l'hypothèse où les fonds versés au titre des pertes d'exploitation seraient considérés comme injustifiés, de juger que la somme de 32 356 883 F CFP réglée à titre d'indemnisation des préjudices matériels est parfaitement justifiée mais également non contestée par la SCI BEZE-GUESDON laquelle lui en devra paiement,

En tout état de cause,

- de débouter la SCI BEZE-GUESDON de toutes ses demandes, fins et conclusions et de déclarer irrecevables les moyens nouveaux soulevés en appel,

- de condamner la SCI BEZE-GUESDON à lui payer la somme de 300 000 F CFP au titre de l'article 700 du Code de procédure civile de la Nouvelle-Calédonie pour la première instance et la même somme pour l'appel,

- de condamner la SCI BEZE-GUESDON aux entiers dépens de première instance et d'appel comprenant les frais d'expertise,

L'ordonnance de clôture a été rendue le 28 décembre 2012.

MOTIFS DE LA DÉCISION

Sur la clause d'exonération

Attendu que la SCI BEZE-GUESDON soutient qu'en application de la clause prévue au contrat qui s'applique même en cas d'auteur non identifié, elle doit être exonérée de toute responsabilité ;

Que QBE fait valoir que ce moyen est irrecevable pour être opposé pour la première fois en appel et qu'en tout état de cause, cette clause ne peut trouver application qu'en cas de dégâts causés par des voisins ou des tiers identifiés ;

Sur quoi,

Attendu que les parties peuvent, jusqu'à la clôture de l'instruction, invoquer de nouveaux moyens ;

Attendu que la clause de l'article 11 du contrat de bail est ainsi libellée : "le preneur fera son affaire de tous dégâts causés aux lieux loués et de tous troubles de jouissance causés par les

voisins ou les tiers et se pourvoira directement contre les auteurs de ce trouble sans que le bailleur puisse être recherché" ;

Qu'il résulte de cette clause qui ne nécessite aucune interprétation qu'elle ne peut trouver application qu'en cas d'auteur identifié de dégâts causés aux lieux loués ce qui n'est pas le cas de l'espèce, le ou les auteurs de l'incendie étant restés inconnus ;

Que ce moyen est donc inopérant ;

Sur la responsabilité du bailleur :

Attendu que la SCI BEZE-GUESDON soutient que l'obligation du bailleur sur le fondement de l'article 1719 du code civil cesse en cas de force majeure ; qu'en l'espèce l'expert a conclu sans équivoque que l'incendie était d'origine criminelle et n'a relevé aucune faute d'imprudence ou de négligence pouvant être opposée au bailleur ; qu'elle doit, en conséquence, être déchargée de toute responsabilité ;

Attendu que QBE réplique que l'expert judiciaire n'a jamais affirmé de manière claire et non équivoque que l'incendie avait une origine purement criminelle, qu'il en résulte que la SCI BEZE-GUESDON n'établit pas l'existence d'un cas de force majeure et doit, en conséquence, l'indemniser des préjudices dont elle a assuré l'indemnisation ;

Sur quoi,

Attendu que le bailleur étant, par application de l'article 1719 du code civil, responsable envers le preneur des troubles de jouissance causés par les autres locataires, il doit répondre des conséquences dommageables pour ses preneurs d'un incendie survenu chez un de ses locataires et ne peut s'exonérer de cette responsabilité qu'en cas de force majeure ;

Attendu en l'espèce qu'il ressort sans ambiguïté du rapport d'expertise judiciaire que l'incendie qui a pris naissance dans le dock loué par la SCI BEZE-GUESDON à la société "LA FRANÇAISE" pour se propager dans les locaux loués par cette même SCI à la SARL OCEAN PRINT, a eu une origine criminelle ;

Que l'expert a notamment écrit :

"Nous sommes donc conduits à dire que l'incendie a une origine volontaire p.25",

"Nous indiquons que l'origine du sinistre est volontaire" p. 30 ;

Qu'il a maintenu dans son rapport définitif du 31 août 2005 : "Nous indiquons que l'origine du sinistre est volontaire et que le feu a débuté dans le dock métallique.

Sans que nous puissions l'affirmer avec certitude compte tenu de l'étendue des destructions, l'incendie a très probablement débuté sous le plancher de la mezzanine."p. 37 ;

Qu'il est donc établi que cet incendie, dont les auteurs n'ont pu être identifiés, qui s'est déclaré en début de soirée dans le dock alors inoccupé de l'un des locataires, a eu une origine criminelle ;

Attendu que c'est donc par une dénaturation des conclusions de l'expertise que le premier juge a pu retenir que "l'origine de l'incendie restait hypothétique sur le plan expertal" ;

Que le fait que le point exact de départ du feu dans le dock lui-même n'ait pu être établi avec certitude ne saurait justifier de conclure à un doute quant à l'origine du sinistre ;

Qu'il sera ajouté que le cabinet d'expertise CEFA, missionné par QBE, a indiqué adhérer totalement aux conclusions de l'expertise judiciaire et a donc conclu au caractère volontaire de l'incendie ;

Attendu qu'il résulte par ailleurs, tant du rapport d'expertise que du rapport d'intervention des pompiers, que le dock dans lequel le feu a pris était solidement fermé, (la face avant étant grillagée et fermée à clef, les ouvertures et fenêtres étaient barreaudées ou fermées), que les pompiers ont dû forcer les portes et qu'il ne ressort la preuve d'aucun manquement du bailleur ou du locataire quant à la protection des locaux ou d'aucune imprudence ayant pu faciliter la commission des faits ;

Attendu qu'il y a donc lieu de constater que cet incendie d'origine criminelle a constitué pour le bailleur un événement extérieur, imprévisible et irrésistible, présentant les caractères de la force majeure, et qu'il est établi que tant le bailleur que le locataire chez lequel le sinistre a été déclenché avaient pris toutes les précautions utiles pour assurer la sécurité des locaux ;

Qu'en conséquence, le jugement déféré sera infirmé et QBE, subrogée dans les droits de la société OCEAN PRINT, sera déboutée de l'ensemble de ses demandes ;

Sur les frais irrépétibles et les dépens :

Attendu qu'il sera alloué à la SCI BEZE-GUESDON la somme de 200 000 F CFP au titre de l'article 700 du Code de procédure civile de la Nouvelle-Calédonie ;

Que QBE sera condamnée aux dépens d'appel incluant les frais de l'expertise comptable ;

PAR CES MOTIFS

LA COUR,

Statuant par arrêt contradictoire déposé au greffe ;

Dit les appels recevables ;

Vu l'article 1719 du code civil ;

Infirme la décision déférée en toutes ses dispositions ;

Juge que l'incendie d'origine criminelle survenu le 27 décembre 2004 dans les locaux situés 22, rue Papin à Ducos, Nouméa, propriété de la SCI BEZE-GUESDON, loués à la société LA FRANÇAISE a constitué un cas de force majeure exonérant le bailleur de toute responsabilité à l'égard de son locataire la SARL OCEAN PRINT ;

Déboute la compagnie d'assurances QBE INSURANCE INTERNATIONAL LIMITED, subrogée dans les droits de la SARL OCEAN PRINT, de toutes ses demandes ;

Condamne la compagnie d'assurances QBE INSURANCE INTERNATIONAL LIMITED au paiement de la somme de deux cent mille (200.000) FCFP au titre de l'article 700 du Code de procédure civile de la Nouvelle-Calédonie ainsi qu'au paiement des entiers dépens d'appel en ce compris les frais de l'expertise ordonnée devant la cour avec distraction au profit de la SELARL REUTER-DE RAISSAC, avocat, aux offres de droits.