

**TRIBUNAL
DE GRANDE INSTANCE
de DIJON**

Extrait des minutes du Secrétariat-
Greffier du Tribunal de Grande Ins-
tance de Dijon, Département de la
Côte-d'Or.

**REPUBLICAINE
AU NOM DU PEUPLE FRANÇAIS,**

2ème Chambre

MINUTE N° 97/2008

DU : 30 Avril 2008

AFFAIRE N° : 05/01971

Jugement Rendu le 30 AVRIL 2008

AFFAIRE :

CI

ENTRE :

1°) Monsieur

demeurant

représenté par la SCP DOUMERG-GAUTHIER-KOVAC-ROUVROY,
avocats au barreau de DIJON plaidant

2°) Madame

née le
de nationalité française
retraîtée
demeurant

représentée par la SCP DOUMERG-GAUTHIER-KOVAC-ROUVROY,
avocats au barreau de DIJON plaidant

DEMANDEURS

ET :

1°) Mademoiselle

née le
de nationalité française
étudiante
demeurant

représentée par Maître substituant Maître
, avocat au barreau de DIJON plaidant

2°)

dont le siège social est sis

représentée par Maître , substituant Maître
, avocat au barreau de DIJON plaidant

3°)

pris en la personne de son syndic en exercice. le cabinet
dont le siège social estreprésentée par Maître , avocat au
barreau de DIJON plaidant

4°)

dont le siège social est

représentée par la
avocats au barreau de DIJON plaidant

5°)

dont le siège social est sis

représentée par la
, avocats au barreau de DIJON plaidant**DEFENDEURS**

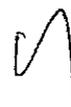
6°)

dont le siège social est sis

représentée par la
avocat au barreau de DIJON plaidant**INTERVENANTE VOLONTAIRE****COMPOSITION DU TRIBUNAL :****DEBATS :**Présidente : Madame Martine MILLERAND, Vice-Présidente
Assesseurs : Madame Béatrice REGNIER, Vice-Présidente
: Monsieur Olivier PERRIN, Juge**GREFFIER : Madame Joëlle SABOURIN**

En audience publique le 13 Février 2008

Ouï les avocats des parties en leurs plaidoiries ;



DELIBERE :

- au 30 avril 2008
- Mêmes Magistrats

JUGEMENT :

- Prononcé publiquement par mise à disposition du jugement au greffe du Tribunal, les parties en ayant été préalablement avisées dans les conditions prévues au deuxième alinéa de l'article 450 du nouveau code de procédure civile
- contradictoire
- en premier ressort
- rédigé par Madame REGNIER
- signé par Madame MILLERAND, Présidente et Madame SABOURIN, greffier auquel la minute de la décision a été remise par le magistrat signataire.

Grosse délivrée au demandeur le : 30/04/08
Grosse délivrée au défendeur le : 30/04/08

4

5

Le 21 février 2003, un incendie s'est déclaré dans un appartement situé dans un immeuble en copropriété, appartement loué depuis le 19 août 2002 à Mademoiselle et dont les sont propriétaires.

Le bien a été totalement sinistré et a résilié son contrat de bail le 3 mars 2003.

Si une réunion d'expertise a eu lieu dès le 26 mars 2003, ce n'est que le 6 juillet 2004 que l'expert de la, assureur de la copropriété, a présenté une offre d'indemnisation.

Les ont rejeté cette offre en l'estimant insuffisante.

C'est dans ces conditions que, par actes des 6 et 12 avril 2005, les ont fait assigner la en tant que leur propre assureur, et son assureur la

le Syndicat des copropriétaires de l'immeuble sis et son assureur la en indemnisation du préjudice subi.

Par conclusions déposées le 12 janvier 2006, les sont intervenues volontairement à l'instance aux lieu et place de la simple organisme bancaire.

Par conclusions déposées le 26 octobre 2007, les estiment engagée la responsabilité de leur locataire, en application des dispositions de l'article 1733 du Code Civil, dans la mesure où la preuve d'un vice de construction n'est pas rapportée. Ils affirment sur ce point que, contrairement aux allégations de Mademoiselle, la gazinière était bien équipée d'un collier de serrage.

Ils demandent dès lors de condamner solidairement et la au paiement des sommes suivantes :

- 15 441,92 € au titre de la perte des loyers subie du 21 février 2003 au mois d'octobre 2006,
- 1 068 € au titre de la perte des provisions pour charges de mars 2003 à octobre 2006,
- 364,60 € par mois au titre des loyers d'octobre 2006 jusqu'à l'achèvement des travaux,
- 27 € par mois au titre des provisions pour charges d'octobre 2006 jusqu'à l'achèvement des travaux,
- 29 342,07 €, outre indexation sur l'indice du coût de la construction, au titre des travaux de remise en état,
- 2 000 € sur le fondement de l'article 700 du Nouveau Code de Procédure Civile.

Ils demandent par ailleurs :

- de constater qu'ils se désistent de leur demande à l'égard de la
- de dire que la limitation de la garantie de perte des loyers à 12 mois prévue à leur contrat d'assurance n'a pas vocation à s'appliquer dans leurs rapports avec un tiers, en l'espèce Mademoiselle
- de déclarer la décision à intervenir commune au Syndicat des copropriétaires de l'immeuble sis à DIJON, à la et aux

- d'ordonner l'exécution provisoire .

Par conclusions déposées le 11 décembre 2006, Mademoiselle et la s'opposent aux prétentions adverses en prétendant s'exonérer de la responsabilité qui pèse sur le locataire par la preuve d'un vice de construction . Elles soutiennent en effet que la cause du sinistre est un déboîtement du raccord du flexible de la gazinière, ce raccord n'étant pas muni d'un dispositif de serrage pourtant obligatoire .

Subsidiairement, elles rappellent qu'elles n'ont jamais contesté les chiffres du rapport d'expertise contradictoire, à savoir un préjudice total de 26 430 € pour les époux , et réfutent être à l'origine d'un quelconque retard d'indemnisation .

Elles font également état de l'obligation pour les assureurs des propriétaires et de la copropriété de supporter les conséquences des sinistres en lien avec un incendie .

A titre infiniment subsidiaire, elles demandent à être garanties par la SA et les de toutes condamnations prononcées à leur encontre au profit des époux .

Par conclusions déposées le 30 mai 2007, le Syndicat des copropriétaires de l'immeuble sis à DIJON sollicite sa mise hors de cause, aucune demande n'étant formulée à son encontre dès lors que seul est en cause le recours entre assurances .

Subsidiairement, il sollicite de lui donner acte de ce qu'il s'en rapporte à justice sur la demande de déclaration de jugement commun .

Aux termes d'écritures déposées le 13 décembre 2006, la conclut au rejet des réclamations formées par les époux à l'encontre des et partant de l'appel en garantie diligenté par cette compagnie à son égard .

Elle souligne en effet que les pièces versées aux débats sont insuffisantes à exonérer la locataire de la présomption de responsabilité qui pèse sur elle .

Subsidiairement, elle demande d'évaluer le préjudice des époux aux sommes de 22 724€ pour les pertes immobilières privatives et de 2 675 € pour les pertes mobilières et de lui donner acte de ce qu'elle accepte, le cas échéant, de garantir les du paiement de ces montants .

S'agissant des pertes de loyers, elle fait valoir qu'il convient de limiter l'indemnité due aux époux à un an de loyers, conformément au contrat conclu entre les propriétaires et leur assureur . Elle accepte de garantir les du paiement de ces pertes de loyers à hauteur de 50 % et demande de lui en donner acte.

Par conclusions déposées le 27 mars 2007, la et les

demandent en premier lieu de rejeter toutes réclamations des époux dirigées contre la première d'entre elles, qui n'est qu'un organisme bancaire .

Elles concluent par ailleurs au rejet des prétentions des époux en ce qu'elles sont fondées sur les dispositions de l'article 1733 du Code Civil et soulignent que Mademoiselle et la ne s'exonèrent pas de la présomption de responsabilité qui pèse sur le locataire en cas d'incendie .

Elles demandent à être garanties par la des condamnations qui pourraient être prononcées contre elles au titre de l'indemnisation du préjudice immobilier subi pour les parties privatives, conformément à la convention inter compagnies d'assurances, ainsi que de la moitié de celles prononcées au titre de la perte de loyers . Elles soulignent de ce chef que la garantie de perte de loyers est limitée contractuellement à un an et sollicitent le débouté des réclamations des époux pour la période postérieure au 28 février 2004 .

SUR QUOI :

1) Sur la demande principale :

a) Sur la responsabilité de Mademoiselle :

Attendu qu'aux termes de l'article 1733 du Code Civil le preneur 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 ;

Attendu que ce texte exige du preneur une preuve directe et positive que l'incendie provient de l'une des causes exonératoires énumérées;

Attendu qu'en l'espèce Mademoiselle ne démontre aucunement le vice de construction allégué, à savoir l'absence d'un dispositif de serrage entre le flexible de la gazinière et le robinet d'alimentation en gaz de ville ;

Qu'en effet ni le rapport d'expertise contradictoire ni celui complémentaire du laboratoire LAVOUE invoqués ne concluent à l'absence du collier de serrage ;

Que c'est ainsi :

- que le premier évoque comme simple hypothèse de la cause du sinistre - fuite de gaz au niveau du flexible de la gazinière - le desserrement ou l'absence de collier de serrage, mais remarque dans le même temps qu'un tel collier a pu être installé mais non retrouvé par les experts sur les lieux compte tenu de la déflagration et de l'incendie;

- que le second ne fait quant à lui qu'exclure la thèse d'une fuite de gaz au niveau de la gazinière comme cause du sinistre ;

Attendu que pour leur part les époux établissent que la gazinière était bien équipée d'un collier de serrage, produisant aux débats :

- un courrier de Madame RIFFARD, employée de la société qui a installé le 12 septembre 2001 la gazinière se trouvant dans l'appartement loué à Mademoiselle, qui précise que le livreur de la société est tenu de faire la mise en service de la cuisinière seulement si l'installation principale du client est conforme à l'arrêté en

Y

M

vigueur et, dans le cas contraire, doit refuser de mettre l'appareil en service ; que Madame ajoute qu'en 2001 le livreur se devait d'installer un tube de gaz souple avec un dispositif de serrage aux deux extrémités ;

- une attestation de Monsieur , locataire de l'appartement des époux de mars 2001 à juin 2002, qui certifie n'avoir connu aucun problème avec la gazinière livrée le 12 septembre 2001 et ajoute que tout était aux normes et que le dispositif de serrage se trouvait bien en place sur le tuyau d'alimentation ;

Attendu que dans ces conditions Mademoiselle sera déclarée responsable de l'incendie survenu le 21 février 2003 et condamnée à réparer in solidum avec son assureur, l'entier préjudice subi par les époux ;

Qu'il sera remarqué que l'existence d'une convention entre les différents assureurs couvrant le risque incendie d'un même logement n'interdit nullement aux époux de réclamer réparation de son préjudice au responsable de son sinistre et à son assureur ;

b) Sur le préjudice subi par les époux :

Attendu que les époux sollicitent réparation de deux types de désordres, qu'il convient d'examiner successivement :

- Coût des travaux de remise en état de l'appartement :

Attendu que le rapport d'expertise contradictoire a chiffré à 22 946 € le montant des travaux de réfection, mesures conservatoires comprises, outre 588 € pour la mise en conformité, d'où un total de 23 534 € ;

Attendu que ce coût sera retenu compte tenu de l'accord des experts des compagnies d'assurance sur ce chiffre, basé sur des devis d'entreprises ;

Que les époux n'ont jamais contesté le montant préconisé par les experts jusqu'à l'assignation en justice ; qu'ils n'ont en effet présenté aucune observation sur le chiffre proposé de ce chef après la lettre du 6 juillet 2004 adressée par le cabinet , expert mandaté par la , et n'ont fait parvenir aucun devis rectificatif tels que ceux aujourd'hui fournis aux débats ;

Que le Tribunal ne peut en outre vérifier si les nouveaux devis correspondent aux travaux retenus lors de l'expertise contradictoire ;

Attendu que cependant il est constant que le coût des travaux n'a pu qu'augmenter depuis 2003, date de la réalisation de l'expertise contradictoire, raison pour laquelle la somme de 23 534 € sera indexée sur l'indice BT01 du coût de la construction à compter du 26 mars 2003 ;

- Perte des loyers et provisions pour charges :

Attendu que la proposition du cabinet du 6 juillet 2004 portant sur l'indemnisation de 8 mois de pertes de loyers (2 712 €) ne pouvait satisfaire les époux dès lors que le sinistre datait de plus de 16 mois et qu'il n'avaient toujours reçu aucune proposition officielle

de règlement des travaux de reprise et avaient donc été dans l'incapacité de procéder à la réfection de leur appartement ;

Attendu que pour autant les époux ont adopté une attitude anormalement réticente après réception de la lettre susvisée dès lors qu'ils n'ont adressé aucun courrier, ou du moins n'en justifient-ils pas ;

Qu'aucune contre-proposition n'a été émise de leur part et qu'ils ont gardé le silence jusqu'à l'assignation en justice le 6 avril 2005 ;

Qu'ils auraient dû à tout le moins accepter de recevoir le prix des travaux de réfection préconisé ou demander une révision à la hausse de ce coût sur la base de devis précis ; que l'ensemble des correspondances produites sont antérieures au 6 juillet 2004 et portent principalement sur le problème de la vétusté, qui en réalité n'entraînait qu'un règlement différé d'une partie de l'indemnité - sur présentation des factures des entreprises, et celui des loyers perdus ;

Que les époux sont donc pour partie à l'origine du préjudice invoqué de ce chef ;

Que le Tribunal estime devoir mettre à la charge de Mademoiselle et de son assureur la perte des loyers et charges pour une période de 2 ans, estimant que, si les époux avaient accepté la proposition du cabinet relative aux travaux de reprise, un délai aurait en tout état de cause couru d'une part pour le règlement effectif de l'indemnité d'autre part pour le temps de réalisation des travaux ;

Attendu que les pertes de loyers pour cette période s'élèvent à 8248,44€ et les provisions pour charges, réglées par les époux à 552 €, ainsi que les demandeurs en justifient ;

Que Mademoiselle et la seront condamnées in solidum à régler ce montant, étant observé que la limitation de la prise en charge des loyers à hauteur d'un an prévue dans le contrat conclu entre les époux et leur propre assureur est sans effet sur la possibilité pour les propriétaires d'obtenir réparation de l'intégralité de leur préjudice auprès du preneur responsable d'un sinistre et de sa compagnie d'assurance ;

2) Sur les appels en garantie :

Attendu qu'il sera en premier lieu remarqué qu'aucune demande n'a été formulée à l'encontre du Syndicat des copropriétaires de l'immeuble sis à DIJON, qui sera mis hors de cause mais à l'égard duquel le jugement sera déclaré commun ;

Attendu qu'il est constant qu'il existe une convention entre les assureurs répartissant la prise en charge des dommages causés par un incendie, risque couvert par plusieurs compagnies d'assurance ;

Attendu que cette convention prévoit :

- que l'assureur du locataire prend en charge les biens meubles de son assuré et les embellissements ;
- que l'assureur du copropriétaire prend en charge les dommages non immobiliers ;

- que l'assureur de la copropriété prend en charge les dommages immobiliers tant privatifs que collectifs ;

Attendu qu'en application de cette convention il y a lieu de condamner :

- l'assureur du Syndicat des copropriétaires de l'immeuble sis 78 rue Monge à DIJON, à garantir Mademoiselle et la des condamnations prononcées au titre des réparations ;
 - les et la à garantir les mêmes des condamnations prononcées au titre des pertes de loyers et provisions sur charges à concurrence de moitié chacune ; qu'en effet les deux compagnies se déclarent d'accord pour cette répartition ; que cependant cette garantie ne vaudra que pour les pertes de loyers et provisions de mars 2003 à février 2004, soit 4 068€ en ce qui concerne les premiers et 276 € s'agissant des seconds, dès lors que le contrat liant les époux les limite à 12 mois la garantie au titre de la perte de loyers ; qu'en effet l'assureur ne peut être tenu au-delà de la prestation déterminée par le contrat ;

3) Sur les frais irrépétibles :

Attendu que Mademoiselle et la seront condamnées in solidum à payer aux époux la somme de 1 500€ sur le fondement de l'article 700 du Nouveau Code de Procédure Civile ;

4) Sur l'exécution provisoire :

Attendu que, compte tenu de l'ancienneté du sinistre, il y a lieu d'ordonner l'exécution provisoire du présent jugement ;

5) Sur les dépens :

Attendu que les dépens seront supportés par Mademoiselle et la dans la mesure où c'est tardivement que les résultats de l'expertise contradictoire ont été portés à la connaissance des époux et l'indemnisation proposée, en raison de l'intervention d'un enquêteur à la demande de la , qui a manqué de diligence ;

PAR CES MOTIFS :

Le Tribunal, statuant publiquement, contradictoirement et en premier ressort :

Constata que les époux se désistent de leur demande à l'encontre de la

Constata l'intervention volontaire des

Constate qu'aucune demande n'est formulée à l'encontre du Syndicat des copropriétaires de l'immeuble sis à DIJON et met ce dernier hors de cause, le jugement lui étant simplement déclaré commun .

Déclare Mademoiselle responsable de l'incendie survenu le 21 février 2003 dans l'appartement situé à DIJON et appartenant aux époux

Condamne in solidum Mademoiselle et la à payer aux époux les sommes de :

- 23 534 € au titre des travaux de réparation, outre indexation sur l'indice BT01 du coût de la construction à compter du 26 mars 2003,
- 8 248,44 € au titre des pertes de loyers et 552 € au titre des provisions sur charges pour la période comprise entre le mois de mars 2003 et le mois de février 2005,
- 1 500 € sur le fondement de l'article 700 du Nouveau Code de Procédure Civile .

Condamne la à garantir Mademoiselle et la MATMUT de la condamnation prononcée au titre des travaux de réparation .

Condamne les et la à garantir a concurrence de moitié chacune Mademoiselle et la de la condamnation prononcée au titre des pertes de loyers à hauteur de la somme de 4 068 € et de celle prononcée au titre des provisions sur charges à hauteur de la somme de 276 € .

Ordonne l'exécution provisoire de la présente décision .

Condamne Mademoiselle et la aux dépens, dont distraction au profit de la SCP DOUMERG-GAUTHIER-KOVAC-ROUVROY et de la

En foi de quoi le présent jugement a été signé par le Président et le greffier .

Le greffier



Le Président



En conséquence, la République Française mande et ordonne à tous huissiers de justice sur ce requis de mettre ledit jugement à exécution. Aux Procureurs généraux et aux Procureurs de la République près les tribunaux de grande instance d'y tenir la main. A tous commandants et Officiers de la Force Publique de prêter main forte lorsqu'ils en seront légalement requis.

En foi de quoi, la présente copie certifiée conforme, revêtue de la formule exécutoire, a été signée, scellée et délivrée par le Greffier, soussigné.

