

Copropriété : Qui est responsable d'un incendie dans un centre commercial ?

Civ.3, 19 septembre 2012, pourvoi n°11-10827

Les faits

Deux locaux situés dans un centre commercial sont endommagés à la suite d'un incendie.

La société propriétaire des locaux sinistrés, donnée à bail à deux sociétés distinctes, demande réparation au centre commercial ainsi qu'à son assureur (Axa), lequel se retourne contre les deux sociétés preneuses et leur assureur (Allianz).

Par ailleurs, une autre société, elle aussi propriétaire de locaux endommagés, attaque le syndic du centre et les assureurs pour être indemnisée de la perte de loyers engendrée par l'incendie.

Le syndic et quelques copropriétaires du centre se joignent à l'action.

La décision

La cour d'appel de Versailles retient la responsabilité sans faute des deux sociétés preneuses

« proportionnellement à la valeur locative » de leur lot et condamne leur assureur (Allianz) à indemniser la SCI au titre de la perte de loyers et à garantir Axa de sa condamnation à réparer ses dommages matériels.

L'arrêt est cassé : « Vis-à-vis des tiers, le preneur n'est responsable des dommages causés par l'incendie ayant pris naissance dans l'immeuble qui occupe que s'il est prouvé qu'il doit être attribué à sa faute ou à la faute des personnes dont il est responsable. »

Or, il n'existait « aucun rapport locatif » entre la SCI et les sociétés preneuses.

Les préjudices indemnisés

Cet arrêt est fondé sur les articles 1733 et 1384 du code civil.

Il rappelle que le preneur de locaux sinistrés par un incendie situés dans un centre commercial ne peut être tenu d'indemniser les autres copropriétaires du centre uniquement que s'il a commis une faute à l'origine du dommage.