LEGACITY

News

10/12/2014

www.legacity.eu

La responsabilité partagée du bailleur et du locataire en cas d'incendie

L'article 1733 du Code civil dispose que le locataire « répond de l'incendie, à moins qu'il ne prouve que celui-ci s'est déclaré sans sa faute ».

Cette disposition fait donc peser sur le preneur le risque lié à l'incendie de la chose qu'il occupe. Cette responsabilité découle de l'obligation pesant sur le preneur de restituer le bien loué au bailleur.

Cette obligation étant de résultat, le preneur ne pourra y échapper que s'il parvient à démontrer l'absence de tout comportement fautif ayant contribué à l'incendie.

Parallèlement, l'article 1721 du Code civil stipule qu'« il est dû garantie au preneur pour tous les vices ou défauts de la chose louée qui en empêchent l'usage, quand même le bailleur ne les aurait pas connus lors du bail. S'il résulte de ces vices ou défauts quelque perte pour le preneur, le bailleur est tenu de l'indemniser ».

Comment combiner ces deux dispositions lorsqu'un incendie trouve sa cause à la fois dans la faute du preneur et dans un vice affectant la chose louée ?

C'est cette question qui a été soumise à la Cour d'appel de Liège et ensuite à la Cour de cassation.

En l'espèce, un immeuble avait péri à la suite d'un incendie dont la cause était double : d'une part, une insuffisance d'étanchéité entre le foyer et la poutre décorative et l'usage intensif du feu ouvert.

L'incendie trouvait donc sa source dans un vice de la chose louée et dans une faute du locataire.

Suivant la Cour de d'appel de Liège : « le locataire n'est notamment pas libéré lorsque le sinistre pourrait être dû à un vice de la chose louée ou à une négligence du bailleur, dès l'instant où il a commis lui-même une faute en relation avec le dommage. La cause étrangère doit exister à l'état pur, non mêlée de faute (...). Enfin, ce n'est que si le locataire parvient à s'exonérer de la responsabilité que les articles 1733 et 1734 du Code civil mettent normalement à sa charge qu'il dispose à son tour d'un droit de recours éventuel contre son bailleur conformément à l'article 1721 du Code civil. S'il n'a pas été en mesure de démontrer que l'incendie est survenu sans sa faute, il assume en effet entièrement

LEGACITY

News

10/12/2014

www.legacity.eu

toutes les conséquences de l'incendie en vertu de l'article 1733 du Code civil et la preuve d'un vice de la chose qui a contribué à (la) survenance de l'incendie ne peut déboucher sur un quelconque partage de responsabilité ».

Cette décision n'était pas du goût de la compagnie d'assurances du locataire qui décida, en conséquence, de se pourvoir en cassation.

Par son <u>arrêt du 6 novembre 2014</u>, la Cour de cassation va censurer le raisonnement tenu par la Cour d'appel de Liège : les articles 1721 et 1733 du Code civil n'excluent pas qu'un partage de responsabilité puisse être prononcé lorsque l'incendie de la chose louée a été causé à la fois par une faute du preneur et par un vice ou un défaut de la chose louée pour lequel le bailleur doit garantie.

Autrement dit, lorsqu'un incendie trouve sa cause à la fois dans un vice de la chose louée dont doit répondre le bailleur et dans une faute du locataire, ce dernier ne peut assumer la totalité des conséquences de l'incendie : il faut « partager » les responsabilités.

Bruno DESSART b.dessart@legacity.eu

The information in this material is not exhaustive, nor intended to constitute legal, tax, consulting or other professional advice. The information provided is not intended to be relied upon as the sole basis for any decision which may affect your business or private estate or your clients' business or private estate. Before making any decision or taking any action that might affect your business or private estate, you should consult a qualified professional adviser.