

## BAIL

## La responsabilité du sous-locataire en cas d'incendie

**Mots-clés :** Bail – Incendie – Présomption de responsabilité – Locataire principal – Sous-locataire

**Texte visé :** Code civil – Article 1733

**Référence :** Cass. 3<sup>e</sup> civ., 23 mai 2012, n° 11-17.183, P+B, M. Terrier, prés. ; Mme Fossaert, cons. rapp. ; M. Bailly, av. gén.

**Repère :** Lamy Droit immobilier 2012, n° 5525

**1463** *Dans ses rapports avec le locataire principal, le sous-locataire est soumis à la présomption de responsabilité posée par l'article 1733 du Code civil.*

**Analyse :** Un incendie survient dans une partie des locaux à usage d'habitation sous-loués par le preneur d'un bail commercial.

Sur recours de l'assureur du locataire principal, l'assureur du sous-locataire est condamné par les juges du fond à lui rembourser l'indemnité versée au locataire principal et au bailleur. Il fonde son pourvoi sur une lecture restrictive de l'article 1733 du Code civil<sup>(1)</sup>, qui, en présence d'une sous-location, ne jouerait que dans la limite des locaux faisant l'objet du sous-bail.

La Cour de cassation rejette le pourvoi, relevant, d'une part, que l'incendie avait bien pris naissance dans les locaux loués au sous-locataire, d'autre part, qu'aucune cause d'exonération n'était établie et, enfin, que le sous-locataire, dans ses rapports avec le locataire principal, était bien soumis à la présomption de responsabilité posée par l'article 1733 du Code civil. Cet arrêt, publié au *Bulletin*, rappelle avec intérêt le champ d'application de

l'article 1733 du Code civil dans l'hypothèse particulière d'une sous-location et revient sur le principe de réparation intégrale du préjudice.

Afin d'obliger le locataire à se protéger contre l'incendie, le législateur de 1804 a, en matière de contrat de louage, institué une présomption de responsabilité qui ne cède qu'en cas de preuve, par le locataire, du cas fortuit, de la force majeure, du vice de construction ou du fait que l'incendie a été communiqué par une maison voisine<sup>(2)</sup>. L'effet couperet de cette présomption, applicable à tous les baux<sup>(3)</sup> ainsi qu'à toute convention de jouissance précaire<sup>(4)</sup>, pour les meubles et les immeubles, dès lors qu'un incendie est survenu dans les lieux loués, ne pourra être évité, en dehors des cas d'exclusion précités, que si les parties y ont dérogé, ce qui est rare en pratique.

Dans l'espèce commentée, le bail, comme le sous-bail, ne contenaient aucune clause dérogatoire, de sorte que la seule échappatoire a consisté, pour le sous-locataire, à tenter de circonscrire l'application de l'article 1733 du Code civil aux seuls rapports entre le bailleur et le preneur.

## notes

(1) « Il (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 ».

(2) C. civ., art. 1733.

(3) Mais pas en cas de location d'un fonds de commerce, Cass. com., 21 avr. 1992, n° 90-17.202, JCP G 1993, II, n° 22101, note Dubaele Th.

(4) Cass. 3<sup>e</sup> civ., 28 oct. 1975, n° 74-11.752, Bull. civ. III, n° 312.

Or, s'il est évident que cet article, inséré dans le titre VIII du livre II du Code civil, intitulé « *Du contrat de louage* », est au premier chef applicable dans les relations entre bailleur et preneur, la présomption doit également jouer entre le locataire principal ou sous-bailleur et le sous-locataire<sup>[5]</sup>, auquel cas le locataire principal est tenu envers le bailleur, quitte à se retourner contre le sous-locataire.

La Cour de cassation ne fait donc que rappeler cette jurisprudence, approuvant les juges du fond d'avoir retenu que, dans ses rapports avec le locataire principal, le sous-locataire est soumis à la présomption de responsabilité. Cette solution, conforme à la lettre et à l'esprit de l'article 1733 précité, doit être approuvée, de même que le rappel du principe de réparation intégrale du préjudice, empêchant, en l'espèce, le sous-locataire de se prévaloir d'une quelconque limitation de garantie à la seule partie des locaux sous-loués.

En revanche, il en aurait été différemment en cas d'action du bailleur contre le sous-locataire, puisque, conformément au principe de l'effet relatif des contrats<sup>[6]</sup>, le bailleur ne peut agir directement contre le sous-locataire, faute de lien de droit entre eux<sup>[7]</sup>. ■

**Bertrand de LACGER**

*Avocat à la cour d'appel de Paris,  
 Bruno Boccara Associés*



**Texte de la décision (extraits)**

« (...) Attendu, selon l'arrêt attaqué (Riom, 24 février 2011), que la société Amélie Jonathan a donné à bail à usage commercial à la société L'Aquarium un immeuble dont elle est propriétaire ; que la société L'Aquarium a sous-loué à M. X une partie des locaux à usage d'habitation ; qu'à la suite d'un incendie survenu dans l'appartement occupé par M. X, la Compagnie d'assurances mutuelle assurances des commerçants et industriels de France (la MACIF), assureur de la société L'Aquarium,

subrogée dans les droits de celle-ci, a demandé remboursement à la société Aviva assurances, assureur de M. X, des sommes déboursées pour indemniser la société L'Aquarium et la société Amélie Jonathan ;

Attendu que la société Aviva assurances fait grief à l'arrêt d'accueillir cette demande, alors, selon le moyen :

1°/ que dans ses rapports avec le locataire, le sous-locataire n'est soumis à la présomption de responsabilité instituée par les dispositions de l'article 1733 du Code civil que dans la limite des locaux faisant l'objet de la sous-location et qu'il occupe exclusivement ; (...)

2°/ que le locataire, substitué partiellement au bailleur, ne peut invoquer à l'encontre du sous-locataire, la présomption de responsabilité instituée par les dispositions de l'article 1733 du Code civil que pour les dommages occasionnés dans les locaux objets de la sous-location ; (...)

Mais attendu, d'une part, qu'ayant constaté que l'incendie avait pris naissance dans l'appartement loué à M. X et qu'aucune cause d'exonération de sa responsabilité n'était établie, et exactement retenu que la sous-locataire dans ses rapports avec le locataire principal était soumise à la présomption de responsabilité édictée par l'article 1733 du Code civil, la cour d'appel a retenu à bon droit que l'assureur du locataire, subrogé dans ses droits après avoir indemnisé son assurée et le bailleur, pouvait agir à l'encontre du sous-locataire et de son assureur ; Et attendu, d'autre part, que le sous-locataire responsable étant tenu de réparer l'entier préjudice subi par la locataire principale, la cour d'appel a exactement retenu que la société Aviva assurances devait rembourser les sommes allouées au titre du préjudice matériel subi par la société L'Aquarium dans les locaux qu'elle occupait pour l'exploitation de son fonds de commerce ;

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

PAR CES MOTIFS :

REJETTE le pourvoi (...) ».

CASS. 3<sup>e</sup> CIV., 23 MAI 2012, N° 11-17.183, P+B

**notes**

[5] Cass. civ., 13 avr. 1934, Gaz. Pal. 1934, I, p. 1001 ; Cass. 3<sup>e</sup> civ., 24 janv. 2007, n°s 06-13.028 et 06-14.253, Bull. civ. III, n° 6, Loyers et copr. 2007, comm. n° 70, obs. Vial-Pedroletti B.

[6] C. civ., art. 1165.

[7] Cass. 3<sup>e</sup> civ., 8 déc. 1993, n° 90-13.904, Bull. civ. III, n° 159, Loyers et copr. 1994, comm. n° 101.