

Incendie : responsabilité pour faute du locataire à l'égard des tiers

Mots-clés : Bail d'habitation – Incendie – Dommages causés à des tiers – Responsabilité pour faute du preneur

Textes visés : Code civil – Articles 1384, alinéa 2, et 1733

Référence : Cass. 3^e civ., 28 janv. 2016, n^o 14-28.812, P+B+R+I

Repère : Le Lamy Droit immobilier 2015, n^o 5307

RL>2296 L'article 1733 du Code civil n'étant pas applicable à des tiers au bail, le bailleur ne peut rechercher la responsabilité du preneur du fait des dommages causés par un incendie aux occupants d'un immeuble voisin qu'en rapportant la preuve d'une faute.

I – FAITS

Dans l'espèce commentée, le bailleur d'un appartement totalement détruit à la suite d'un incendie dont la cause n'a pu être déterminée s'est retourné contre son locataire et son assureur aux fins d'indemnisation de divers chefs de préjudice, notamment de frais de relogement des autres locataires de l'immeuble dépendant des lieux loués mais aussi des occupants de l'immeuble voisin en invoquant les dispositions de l'article 1733 du Code civil.

La cour d'appel fait droit à sa demande en ce qu'elle est dirigée contre les autres locataires mais non en ce qu'elle vise les occupants voisins au motif que, les dispositions de l'article 1733 du Code civil n'étant pas applicables, le bailleur ne démontrait pas, conformément à l'article 1384, alinéa 2, du Code civil, l'existence d'une faute imputable au preneur.

À l'appui de son pourvoi, le bailleur se prévaut du principe de la réparation intégrale du préjudice impliquant que le preneur réponde des conséquences – entendues *largo sensu* – de l'incendie.

La Cour de cassation le déboute de ses demandes en retenant, d'une part, que l'article 1733 du Code civil n'est pas applicable en présence d'un dommage affectant des tiers au bail et, d'autre part, que les juges du fond ont apprécié souverainement que le bailleur n'avait pas démontré l'existence d'une faute du preneur.

II – ANALYSE

Cet arrêt, largement diffusé et mentionné au *Rapport annuel* de la Cour de cassation, revient sur le régime dualiste de la responsabilité du preneur en matière d'incendie

selon qu'on l'envisage sous l'angle de ses rapports avec le bailleur ou avec les tiers.

L'article 1732 du Code civil pose une présomption de responsabilité du preneur au titre des « dégradations et des pertes qui arrivent pendant sa jouissance » laquelle joue également lorsqu'elles sont le fait « des personnes de sa maison ou de ses sous-locataires »⁽¹⁾.

Ce texte pourrait s'appliquer à l'incendie mais le législateur a préféré adopter un régime spécifique reposant sur une présomption de responsabilité du preneur qu'il ne peut renverser qu'en rapportant la preuve d'un cas fortuit, d'un cas de force majeure ou d'un vice de construction à moins que le feu ait été communiqué par une maison voisine⁽²⁾.

Seuls les baux ruraux y échappent, le preneur n'étant alors responsable qu'en cas de faute lourde⁽³⁾.

La question s'est alors posée de savoir si ce régime était limité aux rapports bailleur/preneur ou pouvait s'appliquer à des tiers.

Dans l'espèce commentée, le bailleur, débouté en appel de sa demande d'indemnisation des frais de relogement des occupants de l'immeuble voisin, s'était abrité derrière le principe de la réparation intégrale du préjudice, aucune distinction ne devant selon lui être faite entre le preneur et les tiers au bail, le preneur devant répondre des « conséquences » de l'incendie au sens large.

Or les rédacteurs du Code civil ont créé un régime propre de responsabilité à l'égard des tiers, laquelle est soit objective – du fait de l'auteur du dommage, de la chose dont il a la garde ou de la personne dont il doit répondre⁽⁴⁾ – soit subjective, reposant sur la preuve d'une faute du détenteur des lieux⁽⁵⁾.

Cette preuve n'avait, en l'espèce, pas été rapportée par le bailleur qui avait donc été débouté en appel.

La Cour de cassation rejette son pourvoi en rappelant que la présomption de responsabilité de l'article 1733 du Code civil n'est pas applicable lorsque le dommage vise des tiers au bail et que l'appréciation de l'existence ou non d'une faute relève du pouvoir des juges du fond.

(1) C. civ., art. 1735.

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

(3) C. rur., art. L. 415-3.

(4) C. civ., art. 1384, al. 1^{er}.

(5) C. civ., art. 1384, al. 2.

Ce partage de responsabilité – contractuelle à l'égard du bailleur et délictuelle à l'égard des tiers – avait été très clairement rappelé par la Cour de cassation, qui, par un arrêt du 19 septembre 2012 rendu au visa des articles 1733 et 1384, alinéa 2, du Code civil, avait jugé par un attendu de principe que « dans ses rapports avec le bailleur, 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, mais vis-à-vis des tiers, il n'est responsable des dommages causés par l'incendie ayant pris naissance dans l'immeuble qu'il occupe que s'il est prouvé qu'il doit être attribué à sa faute ou à la faute des personnes dont il est responsable »⁽⁶⁾.

On peut s'interroger sur la pertinence de ce double régime de responsabilité, les dommages résultant d'un incendie ne se limitant pas à la chose louée mais pouvant avoir des conséquences sur des immeubles voisins ou locaux non loués au preneur de sorte que celui-ci se trouve protégé par la difficulté pour la victime de rapporter la preuve d'une faute et du lien de causalité entre la faute et l'incendie et entre l'incendie et le dommage.

Il avait ainsi été question, notamment dans l'avant-projet de réforme du droit des obligations (commission Catala) mais aussi par toute une partie de la doctrine et dans plusieurs rapports de la Cour de cassation⁽⁷⁾ de supprimer l'alinéa 2 de l'article 1384 du Code civil pour ne maintenir que le premier alinéa.

Or on ne peut nier que la responsabilité du preneur envers le bailleur et celle du preneur envers les tiers recouvre des situations de droit différentes impliquant un régime de res-

ponsabilité distinct sans compter le risque d'aggravation des primes d'assurance.

Ainsi, si l'état actuel du droit en matière de responsabilité du preneur du fait d'un incendie n'est pas parfait, sa remise en cause ne paraît pas souhaitable de sorte qu'on ne peut qu'approuver la solution dégagée par la Cour de cassation.

Bertrand de LACGER

Avocat à la cour d'appel de Paris

TEXTE DE LA DÉCISION (EXTRAITS)

« (...) Mais attendu qu'ayant retenu à bon droit que le dommage constitué par les frais de relogement des locataires de l'immeuble voisin, dont la Société Foncière Saint Louis n'était pas le bailleur, concernait des tiers au contrat de location pour lesquels les dispositions de l'article 1733 du Code civil présumant le locataire responsable n'étaient pas applicables, la cour d'appel, qui a estimé souverainement que la société Foncière Saint Louis ne démontrait pas, conformément à l'article 1384, alinéa 2, du Code civil, l'existence d'une faute imputable à Mme X en a exactement déduit, sans violer le principe de réparation intégrale du préjudice dès lors que le bailleur sollicitait l'indemnisation du préjudice subi par un tiers que la demande de la société Foncière Saint Louis devait être rejetée.

PAR CES MOTIFS (...);

REJETTE le pourvoi ».

CASS. 3^e CIV., 28 JANV. 2016, N° 14-28.812, P+B+R+I

(6) Cass. 3^e civ., 19 sept. 2012, n° 11-10.827, Bull. civ. III, n° 123, D. 2012, p. 2541, obs. Rouquet Y., AJDI 2014, p. 28 ; dans le même sens, Cass. 3^e civ., 23 mai 2012, n° 11-17.183, Bull. civ. III, n° 78, D. 2012, p. 1480, obs. Rouquet Y.

(7) Rapport 1996, p. 31 ; Rapport 1999, p. 35.