

La responsabilité en cas d'immeuble loué incendié

De Pierre ROUSSEAUX, Avocat, Président S.N.P. Charleroi

Le feu est l'angoisse de tout propriétaire au vu des dommages aux personnes et aux biens qu'une telle catastrophe peut générer.

Doctrines et jurisprudences foisonnent sur cette problématique à la base de nombreux litiges introduits à la requête de l'assurance du bailleur (si celui-ci est valablement assuré...), l'assurance subrogée au propriétaire de l'immeuble sinistré qu'elle a indemnisé agissant fréquemment contre le preneur ou son assurance.

Nous tenterons..., dans le présent article, de dégager certaines règles à la lumière de l'arrêt de la Cour d'Appel de Mons (22/2/2005, J.L.M.B. 2006/9, page 360) et aux renvois que cet arrêt contient.

Nous reprendrons certains passages de cette décision :

Les faits de la cause :

Un bien loué fut endommagé par le feu, celui-ci étant occupé par une locataire apparemment perturbée psychologiquement.

Un dossier répressif est ouvert mais l'implication de la locataire dans la survenance du sinistre n'est pas établie.

Il y a classement sans suite.

La Cour d'Appel considère que « l'incendie litigieux est un incendie volontaire, dont l'auteur est demeuré inconnu ».

Base légale :

L'arrêt précise : « ... l'article 1733 du Code Civil dispose que le preneur répond de l'incendie, à moins qu'il ne prouve que celui-ci s'est déclaré sans sa faute, ... tenu de restituer, le preneur devra prouver son absence de faute à pouvoir restituer le bien en bon état ; ni le fait que la cause de l'incendie soit demeurée inconnue ni le fait que l'incendie soit causé par un tiers ne suffisent **en eux-mêmes** à exclure la responsabilité du preneur (voir N. SIMONT et J. DE GAVRE » (Examen de jurisprudence (1981 à 1991) Les contrats spéciaux, in R.C.J.B, 1996, page 306 n° 103 et les références citées).

« Le preneur peut apporter la preuve positive en démontrant directement la cause étrangère ».

Discussion :

A la lecture de ces premiers attendus, il pourrait être considéré que la tâche du preneur est particulièrement délicate, la preuve positive de la cause étrangère étant malaisée à rapporter.

C'est ainsi que la Cour, dans le corps de sa décision, rappelle ultérieurement ce qui suit :

- ▶ « L'absence du preneur lors du sinistre ne constitue pas une cause d'exonération »...
- ▶ « ...le preneur ne sera pas exonéré si une faute ou une négligence de sa part permet qu'un tiers provoque l'incendie ».
- ▶ « L'article 1733 du Code Civil doit être combiné avec l'article 1735 du même Code... le preneur répond des dégradations et des pertes dues au fait des personnes de sa maison ou de ses sous-locataires. Il répond donc également des pertes et dégradations dues à un incendie provoqué par ces personnes ».

Mais, après avoir rappelé ces principes fort sévères à l'égard du preneur, la Cour adopte une attitude plus souple et finit son argumentation en considérant que « c'est à raison que le

premier Juge a considéré que l'intimée démontrait avec la certitude requise que l'incendie est survenu sans sa faute ».

Ainsi, même si les premiers attendus analysés pouvaient permettre de penser que la Cour allait retenir la responsabilité du preneur, celle-ci, par l'insertion d'autres attendus, prendra une direction différente.

La Cour relèvera :

*« Que l'incendie provoqué par un tiers, alors même que l'auteur en est inconnu, peut exonérer le preneur de la présomption de faute qui pèse sur lui pour autant qu'il prouve que l'auteur est **réellement** un tiers, même s'il est resté inconnu » (Rép. not., tome VIII, les baux, livre I « Bail en général », page 226, n° 298).*

Quelle est donc la différence entre ce dernier attendu et celui ci-avant cité précisant : « *ni le fait que la cause de l'incendie soit demeurée inconnue, ni le fait que l'incendie soit causé par un tiers ne suffisent **en eux-mêmes** à exclure la responsabilité du preneur* »?

Cette différence nous apparaît très subtile...

Il faudrait donc qu'il soit prouvé, pour retenir la responsabilité du preneur, que l'auteur soit « réellement » un tiers.

La différence pourrait donc résulter dans l'appréciation de la force probante de la preuve positive à administrer.

Il pourrait ainsi être considéré que cette preuve positive ne doit souffrir aucune discussion, au vu de cet adverbe « réellement ».

Mais la Cour reconnaît la possibilité d'une preuve « inductive » *puisqu'elle reprend dans un attendu : « Cette preuve peut également être rapportée de manière inductive à condition d'être décisive, si l'on peut induire d'un ensemble de présomptions graves, précises et concordantes que le sinistre résulte d'une cause étrangère au locataire » (Voir Répertoire notarial, tome VIII, les baux, livre I « Bail en général », page 225, n° 295).*

Conclusion :

Déduire du cas soumis à la Cour un principe aisément applicable nous apparaît donc impossible.

C'est l'obligation de restituer le bien en bon état à l'issue du bail qui doit rester « la pièce centrale » de toute argumentation à tenir dans l'appréciation de la responsabilité, étant donné que la démonstration **directe** de la cause **étrangère** par le preneur démontrant l'absence de faute relèvera toujours de l'appréciation souveraine du Juge du fond.

En tout cas, cette décision doit retenir notre attention sur le rappel judicieux de l'article 1735 du Code Civil précisant que le preneur répond des dégradations et des pertes dues au fait des personnes de sa maison ou de ses sous-locataires, seules les personnes étant introduites dans les lieux contre le gré du locataire étant exclues du champ d'application de l'article 1735 du Code Civil (voir P. JADOUL et M. VLIÉS, Le droit commun du bail, in LARCIER, Formation permanente CUP, volume 71, Le Bail et la jurisprudence récente de la Cour de Cassation, page 39).