

Sous-location et responsabilité en cas d'incendie

publié le 13/01/2015, vu 2632 fois, Auteur : [Franck AZOULAY](#)

Civ. 2ème, 6 février 2014, 13-10889

Le code civil pose le principe de la responsabilité du fait d'autrui en matière d'incendie à l'article 1384 alinéa 2 :

« Celui qui détient, à titre quelconque, tout ou partie de l'immeuble ou des biens mobiliers dans lesquels un incendie a pris naissance, ne sera responsable vis-à-vis des tiers, des dommages causés par cet incendie, que s'il est prouvé qu'il doit être attribué à sa faute ou la faute des personnes dont il est responsable. »

L'arrêt rendu par la Cour de cassation le 6 février 2014 éclaire l'articulation de cette disposition dans le cadre d'un contrat de sous-location.

Dans cette affaire, le locataire d'un studio avait prêté pour quelques jours son logement à un tiers qui avait négligemment laissé une couette, placée sous une mezzanine, pendue au dessus d'un lampadaire allongé allumé.

La couette ne tarda pas à s'embraser et l'incendie se propagea à l'appartement voisin.

La victime de cet incendie entreprit alors une action en justice à l'encontre du tiers occupant sur le fondement de l'article 1382 du Code Civil, mais aussi à l'encontre du locataire, sur le fondement de l'article 1384 alinéa 2 du Code Civil, aux fins de les voir condamner à réparer les préjudices subis.

Les juges du fonds ont affirmé qu'il n'était pas contesté que le tiers occupant avait commis une faute à l'origine du dommage.

Toutefois, la cour d'appel a retenu de façon inattendue la responsabilité du locataire principal : elle a en effet considéré que le locataire avait conservé le pouvoir d'intervenir à tout moment sur les lieux et la détention de l'immeuble le tenait responsable des agissements du tiers à qui il avait pris l'initiative de confier son appartement.

Cette solution est censurée par la haute juridiction.

En effet, la Cour de cassation retient que s'il était établi que l'incendie trouvait son origine dans un acte de la vie courante imputable à l'occupant, la cour d'appel n'avait pas caractérisé en quoi le locataire avait accepté, d'organiser, de diriger, de contrôler le mode de vie de ce dernier.

Ainsi, la Cour de cassation rappelle qu'aux termes de l'article 1384 alinéa 2, la victime doit nécessairement établir que le détenteur de l'immeuble, dans lequel l'incendie a pris naissance, a commis une faute pour que sa responsabilité soit engagée, ou qu'une personne dont il est

responsable a commis une faute.

Cette solution a le mérite de rappeler que le domaine de la responsabilité du fait d'autrui est nécessairement limité et d'exposer les critères retenus pour établir les personnes dont le locataire d'un immeuble est responsable en matière d'incendie.

Je reste à votre entière disposition pour toute action ou information ([en cliquant ici](#)).

Cabinet AZOULAY AVOCATS

Avocats à la Cour

27 bd Malesherbes - 75008 Paris

01 40 39 04 43

contact@azoulay-avocats.com

www.azoulay-avocats.com