



Le locataire n'est pas présumé responsable d'un incendie né hors des locaux

Jurisprudence publié le 13/02/2020, vu 1108 fois, Auteur : Assistant-juridique.fr

La présomption de responsabilité qui pèse sur le locataire en cas de dommages causés au bien par un incendie ne s'applique pas lorsque l'incendie a pris naissance, non dans le bâtiment dans lequel le bien était situé, mais à proximité.

Le locataire répond de l'incendie qui endommage les locaux qu'il occupe à moins qu'il ne prouve que l'incendie est arrivé par cas fortuit, force majeure ou vice de construction, ou encore qu'il ne prouve que le feu a été communiqué par une maison voisine ([C. civ. art. 1733](#)).

Un immeuble ayant été détruit à la suite d'un incendie, le bailleur de locaux situés dans cet immeuble poursuit le locataire en justice en indemnisation des dommages subis.

Pour la Cour de cassation, l'incendie avait pris naissance dans un container à ordures se trouvant à proximité de la façade du bâtiment loué, de sorte que l'article 1733 du Code civil n'était pas applicable.

A noter : La présomption de responsabilité du locataire prévue par l'article 1733 du Code civil n'est pas applicable à tous les cas dans lesquels un incendie a endommagé le bien loué.

Cette présomption suppose, tout d'abord, l'existence de rapports locatifs (Cass. 3e civ. 31-10-2006 n° 03-10.730 : RJDA 1/07 n° 20), ce qui empêche, par exemple, le bailleur de se prévaloir de cet article à l'encontre d'un sous-locataire (Cass. 3e civ. 7-7-2016 n° 15-12.370 : RJDA 11/16 n° 765). En outre, ce que rappelle la décision commentée, l'incendie doit avoir pris naissance dans les locaux donnés à bail.

Lorsque le bailleur ne peut pas invoquer la présomption de l'article 1733 du Code civil, il peut obtenir réparation de son locataire en cas d'incendie s'il prouve que celui-ci a manqué à son obligation de conserver des locaux loués, ce qui l'oblige à démontrer qu'il a commis une faute.

Vanessa VÉLIN - EFL

https://www.assistant-juridique.fr/charges_bail_commercial.jsp

Articles sur le même sujet :

- [Réussir la création de sa SARL](#)
 - [Rompre un bail commercial](#)
 - [Céder un bail commercial](#)
 - [Rédigez votre bail commercial en ligne](#)
 - [Céder un fonds de commerce](#)
 - [Rémunérer un gérant de SARL](#)
 - [Gérer un compte courant d'associé](#)
 - [Dividendes : mode d'emploi](#)
 - [Récupérer une facture impayée](#)
 - [Guide pratique de la SARL](#)
-
- [Statut des baux commerciaux : quand s'applique-t-il ?](#)
 - [Bail commercial ou bail professionnel : comment choisir ?](#)
 - [Qu'est-ce qu'un bail précaire commercial ou dérogatoire ?](#)
 - [Convention d'occupation précaire : définition](#)
 - [Bail commercial : qui peut en conclure ?](#)
 - [Bail commercial : un notaire est-il nécessaire ?](#)
 - [Bail commercial : sa durée](#)
 - [Bail commercial : pas-de-porte et dépôt de garantie](#)
 - [Bail commercial : obtenir la restitution du dépôt de garantie](#)
 - [La fixation du loyer du bail commercial](#)
 - [Bail commercial : le loyer doit-il correspondre à la valeur locative ?](#)
 - [Révision du loyer du bail commercial](#)
 - [Bail commercial : les pièges à éviter](#)
 - [Bail commercial : les obligations du bailleur](#)
 - [Bail commercial : les obligations du locataire](#)
 - [Bail commercial : peut-on changer l'activité ou la destination des lieux ?](#)
 - [Litige sur un bail commercial : quel juge saisir ?](#)