Image not found or type unknown

Incendie et responsabilité.

publié le **09/02/2016**, vu **15248 fois**, Auteur : Samira Saidi

L'assurance incendie est une assurance de choses, l'objectif étant de garantir à l'assuré des pertes matérielles qu'il subi à cause de la réalisation du sinistre. Le code civil organise les règles de responsabilité ; ainsi tantôt l'occupant du local où naît un incendie sera présumé responsable, tantôt la responsabilité de ce dernier devra être prouvée. Néanmoins cette distinction n'est pas si tranchée et la jurisprudence abondante en la matière le démontre. Cet article partira d'un exemple, particulièrement un arrêt rendu le 28 janvier 2016 par la 3ème Chambre Civile de la Cour de Cassation

En l'espèce, un incendie d'origine indéterminée a pris naissance dans l'appartement d'un locataire et a entièrement détruit l'immeuble. Le propriétaire de l'immeuble a assigné l'assureur du preneur, en indemnisation de divers préjudices et notamment des frais de relogement des occupants de l'immeuble voisin.

La Cour d'appel de Paris, par un arrêt du 23 septembre 2014 a rejeté la demande en paiement des frais de relogement des occupants de l'immeuble voisin.

Le bailleur se pourvoi en cassation. Ce dernier argue qu'en vertu de l'article 1733 du code civil que le locataire répond à l'égard de son bailleur des conséquences de l'incendie ; que cette réparation doit être intégrale ; qu'à la suite de l'incendie litigieux, le bailleur s'était vu délivrer un titre exécutoire et avait été contrainte de prendre en charge le coût du relogement des occupants de l'immeuble voisin, qui ne pouvaient plus accéder à leur domicile ; qu'elle avait donc subi un préjudice en raison des frais exposés par elle pour le relogement des voisins du fait de l'incendie, la cour d'appel a violé les articles 1384 alinéas 2 et 3 et 1733 du code civil ensemble le principe de réparation intégrale du préjudice ;

La 3ème Chambre Civile par un arrêt rendu le 28 janvier 2016 N° 14-28.812 rejette la pourvoi au motif « que le dommage constitué par les frais d**e relogement des locataires de l'immeuble voisin, dont le propriétaire 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 **le bailleur ne démontrait pas, conformément à l'article 1384, alinéa 2, du code civil, l'existence d'une faute imputable au locataire, 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 du bailleur devait être rejetée »

Lorsqu'un incendie se propage, les dégâts peuvent être considérables notamment si les flammes se propagent vers d'autres locaux. Le sinistre survenu, chaque victime se tourne d'abord vers son propre assureur pour obtenir l'indemnisation de ses dommages, puis les assureurs rechercheront la responsabilité de celui qui est à l'origine de l'incendie.

Responsabilité du locataire à l’égard du propriétaire : présomption de responsabilité

Le locataire est responsable à l’égard du propriétaire, quel que soit le bien qu’il occupe (studio, appartement ou maison) pour les risques locatifs, les pertes de loyers et troubles de jouissance. Il pèse sur **ce premier une présomption de responsabilité** y compris ceux occasionnée par les personnes dont il doit répondre. Ainsi **la charge de la preuve pèse sur le locataire qui peut être tenu pour responsable même si l’origine de l’incendie est inconnue, c’est une responsabilité très lourde.**

Cette présomption cesse si le contrat de bail est résilié et que l’incendie est survenu postérieurement au départ de l’ancien locataire ; les dispositions des articles 1732 et 1733 du code civil qui régissent la responsabilité du locataire ne pouvait plus trouver application (Cour d’appel de Limoges 8 juillet 2014 N° 12/01098)

En cas d'immeuble collectif occupé par plusieurs locataires, l'article 1734 du code civil dispose que tous les locataires sont responsables de l'incendie proportionnellement à la valeur locative de la partie de l'immeuble qu'ils occupent, à moins qu'ils ne prouvent que l'incendie a commencé dans l'habitation de l'un d'eux, auquel cas, celui-là seul en est tenu, ou que quelques-uns ne prouvent que l'incendie n'a pu commencer chez eux, auquel cas ceux-là n'en sont pas tenus.

La présomption de responsabilité de tous les locataires cesse d'exister lorsque le propriétaire de l'immeuble occupe une partie des locaux dans les mêmes conditions qu'un locataire dès lors que ce propriétaire avait bien personnellement la jouissance concrète et effective de ce local tel n’est pas le cas d’un garage attenant à la villa réservé au stockage de meubles appartenant aux propriétaires ;la jouissance par les propriétaires dans des conditions semblables à celles d'un locataire n’est pas caractérisée.Cour de cassation 3ème chambre civile Cassation 23 juin 2015 N° 14-18.072

De même en cas de jouissance d'une partie des lieux par le propriétaire assimilable à celle d'un locataire, le preneur demeure présumé responsable de l'incendie qui s'est déclaré dans les lieux qu'il occupe exclusivement.

Lorsque l'origine de l'incendie demeure inconnue, le locataire est présumé responsable.

Il peut toutefois échapper à sa responsabilité dans des cas prévus par la loi. **En vertu de l’article 1733 du code civil, seul un cas fortuit ou de force majeure, ou un vice de construction exonère le locataire de la présomption légale de la responsabilité mise à sa charge.**

- **Force majeur** (caractères imprévisible et irrésistible):

Tel est le cas d'un incendie criminelle « relevé que l'incendie résultait d'un acte de malveillance, qu'il **n'était invoqué aucune négligence du locataire susceptible d'avoir favorisé ou permis l'incendie**, que les auteurs n'avaient pas été identifiés, la cour d'appel, qui a fondé sa décision sur l'article 1733 du code civil, a pu en déduire que le caractère criminel de cet incendie constituait un cas de force majeure exonératoire pour le locataire de sa responsabilité. (Cour de cassation 3ème chambre civile Rejet 27 octobre 2009 N° 08-20.808)

Copyright © 2025 Légavox.fr - Tous droits réservés

Un incendie d'origine criminelle a ravagé les locaux appartenant au bailleur dans lesquels le locataire, exploitait une activité de vente et réparation d'engins motorisés. Le bailleur a demandé la condamnation du locataire à réparer les conséquences de l'incendie en arguant que le preneur avait entreposé dans les lieux des véhicules contenant du carburant et que l'expert avait mis en évidence la vulnérabilité de l'installation de télésurveillance et l'absence de sécurisation des lieux. La 3ème Chambre civile par un arrêt du 5 novembre 2014 (N° 13-20.186) casse l'arrêt rendu par la cour d'appel au motif que celle-ci n'a pas caractérisé une faute imputable.

- **Vice de construction** :

La responsabiliyé du propriétaire ou du copropriétaire envers le locataire pour vice de construction ou défaut d'entretien du bâtiment assuré est engagé.**En effet le propriétaire a une véritable obligation d'entretien de la chose louée.** L' article 7 loi du 6 juillet 1989 définie obligations incombant au locataire. Le principe est que le locataire entretient le logement alors que le bailleur se charge des grosses réparations. Lorsque le dommage est dû à la fois à un défaut d'entretien et à un vice de construction, les juges peuvent partager la responsabilité entre le locataire et son bailleur.

Exemple: l'incendie était la conséquence de l'extrême vétusté de l'installation électrique aggravée par des fuites en toiture et qu'il s'agissait de vices, antérieurs à la signature du bail et cachés au preneur quant à leur incidence sur la pérennité de l'immeuble loué. Cour de Cassation 3ème Chambre Civile 25 mars 2014 N° 12-35.268

Exemple :Le court-circuit à l'origine d'un incendie imputable à un défaut d'entretien du bailleur est assimilable a un vice de construction .Cour de Cassation Chambre civile 315 juin 2005N° de pourvoi : 04-12243

Exemple : cependant a été retenu qu'un défaut de conception de l'installation électrique assimilable à un vice de construction n'était pas suffisamment caractérisé, une cour d'appel en déduit exactement que le locataire occupant l'habitation dans laquelle un incendie a pris naissance est responsable des dommages survenus non seulement dans les locaux qui lui ont été donnés à bail mais également dans ceux, voisins, donnés à bail par les mêmes propriétaires à un autre locataire, et ce en application des articles 1733et 1734, alinéa 2, du Code civil**.** Cour de cassation 3ème Chambre Civile 27 novembre 2002 N° 01-12.403 ; Chambre civile 13 juin 2007 N° de pourvoi : 06-10033

Responsabilité du propriétaire ou du locataire : la faute doit être prouvée.

- Le propriétaire

La responsabilité du propriétaire du lieu où l'incendie est né est prévue par l'article 1384, alinéa 2, du code civil. Selon ce texte, « celui qui détient, à un 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 à la faute des personnes dont il est responsable ». C'est le régime de responsabilité dit de la faute prouvée.

- Le locataire

Copyright © 2025 Légavox.fr - Tous droits réservés

La plupart des contrats couvrant l'incendie inclue également une assurance" recours des voisins et des tiers"En effet, cette garantie couvre l'occupant d'un recours en cas de communication d'incendie aux biens des tiers Les assureurs et leurs experts prennent le relais.L'occupant voisin devra prouver la faute du locataire.La victime a intérêt à agir cumulativement contre le locataire et son propriétaire.En effet, si le feu résulte d'un défaut imputable au propriétaire, c'est l'assureur de ce dernier qui devra indemniser le voisin. En revanche si l'incendie est dû à une faute du locataire, son assureur sera tenu d'indemniser l'intéressé.

Incendie et Explosion :

Les liens entre une explosion et un incendie sont très étroits. Un incendie peut faire exploser un appareil à gaz et une explosion est bien souvent à l'origine d'un incendie. Il faut donc déterminer l'élémént déclencheur; l'enjeu est important puisque selon la solution le propriétaire est présumé responsable ou, à l'inverse, les tierces victimes devront prouver sa faute.

Application:

Exemple
des explosions dues à une fuite de gaz avaient précédé l'incendie a donc été retenu que les dommages dont la réparation est demandée sont dus à des explosions et non à l'incendie, les effets de l'**incendie** étaient **indissociables** de **ceux** des **explosions.** ; en vertu de l'alinéa 1 de l'article 1384 le propriétaire d'un appareil est présumé responsable si l'appareil explose sans déclencher d'incendie chez lui, mais qu'il provoque un incendie chez le voisin. Cour de cassation 2ème chambre civile 5 décembre 198 n° 83-12.745 83-12.977

Exemple
- L'incendie a pris naissance dans le bâtiment sud, loué à plusieurs entreprises, puis s'est propagé au bâtiment central, dont il a provoqué l'explosion ; ils en concluent que seul l'article 1384 alinéa 2 peut trouver à s'appliquer, et que la responsabilité du propriétaire ne peut être engagée sur ce fondement, puisqu'aucune faute ne lui est imputée. Cour D'appel Paris Pôle 8 avril 2014 N° 12/02201

De même

À la suite d'une explosion d'une bouteille de gaz, un incendie se déclara dans l'appartement occupé et se propagea dans une propriété voisine : Les juges ont retenu l'application de l'article 1384, alinéa 2, du Code civil, Cour de cassation 2ème chambre civile Cassation. 13 mars 1991 N° 90-11.327

Exemple
- Un arrêt a retenu que l'incendie a été la conséquence de l'**e**xplosion d'une accumulation de vapeurs d'hydrocarbures répandus dans toute l'habitation et que, les effets de l'incendie étant indissociables des dégâts dus à l'explosion, la responsabilité des locataires ne peut être engagée que par application de l'article 1732 du code civil (faute à prouver). Cour de Cassation 3ème chambre civile Cassation 10 mars 2010 N° 09-10.736

Samira Saidi

Copyright © 2025 Légavox.fr - Tous droits réservés