

**DOCUMENT SOUMIS AUX DROITS D'AUTEUR : SOUS LICENCE CREATIVE COMMONS**

CITEZ-NOUS DE LA FAÇON SUIVANTE :

Cass. 3<sup>e</sup> civ., 3 déc. 2020, n° 19-20894, *bjda.fr* 2021, F-D, n° 73, note B. Néraudau et P. Guillot

### **Responsabilité du locataire en cas d'incendie volontaire sans auteur connu**

**Cass. 3<sup>e</sup> civ., 3 déc. 2020, n° 19-20894**

**Assurance des risques divers - Bail – Incendie – C. civ., art. 1733 – Présomption de responsabilité – Force majeure – Cas fortuit – Auteur inconnu – Règlement intérieur – Négligence du locataire – Faute contractuelle – Tiers – Responsabilité délictuelle – Assurance incendie – Assurance de responsabilité – Subrogation.**

L'article 1733 du code civil fait peser sur le preneur à bail une présomption de responsabilité en cas d'incendie. Cette présomption protège le bailleur qui n'a pas à prouver la faute de son locataire pour obtenir un droit à indemnisation en cas de dommage. Le preneur peut toutefois s'exonérer de la responsabilité qui lui incombe s'il apporte la preuve que l'incendie provient de l'une des causes énumérées par l'article 1733 du code civil.

La situation peut se complexifier si, comme dans les faits ayant donné lieu à l'arrêt rendu par la cour de cassation le 3 décembre 2020, à la présomption de responsabilité du locataire s'ajoutent des fautes que le locataire et le bailleur tentent mutuellement de s'imputer.

Précisément, un immeuble donné à bail à une association chargée de loger des personnes en difficulté a été incendié.

Factuellement, il est ressorti des opérations d'expertise :

- Que l'incendie a pris naissance sous un escalier où se trouvaient entreposées des poussettes ;
- Que l'auteur de l'incendie est inconnu, et qu'il est impossible de savoir si c'est un occupant de l'immeuble ou un tiers,
- Que le règlement intérieur de l'immeuble interdisait d'entreposer des objets sous l'escalier, constituant une violation d'un contrat conclu entre le locataire et les occupants de l'immeuble ;
- Que le système d'ouverture de la porte d'entrée ne fonctionnait pas correctement, constituant un manquement aux obligations contractuelles du bailleur ;

Il s'agissait pour la Cour de cassation de procéder à un exercice de pesée des fautes du locataire et du bailleur pour décider de contrebalancer – ou pas - la présomption de responsabilité prévue à l'article 1733.

L'assureur du bailleur, subrogé dans ses droits après l'avoir indemnisé, a demandé à l'association et à son assureur de responsabilité de lui rembourser le montant du dommage, soit près de 1.300.000 euros. En première instance, les juges ont estimé que l'association était fondée à se prévaloir d'un cas de force majeure l'exonérant de la prise en charge des travaux de réparation. A rebours, les juges d'appel ont estimé que les circonstances du sinistre ne permettaient pas de renverser la présomption de responsabilité pesant sur le locataire.

Le pourvoi formé par l'association et son assureur a été rejeté par la troisième chambre civile de la cour de cassation dans l'arrêt du 3 décembre 2020 ci-commenté.

### **1) La présomption de responsabilité du locataire édictée par l'article 1733 du code civil**

Les termes de l'article 1733 du code civil sont clairs en ce qu'ils édictent une présomption de responsabilité du locataire à l'égard du locataire qui lui doit réparation en cas d'incendie de la chose louée, sauf à ce qu'il prouve le cas fortuit, la force majeure, le vice de construction ou la communication de l'incendie.

On précisera que ce texte ne s'applique que dans les rapports entre le locataire et le bailleur, fut-ce au titre d'une occupation temporaire ou précaire, mais pas en l'absence de convention, ni en cas de mise à disposition par l'employeur.

Ainsi, en l'absence d'élément complémentaire, la responsabilité du locataire est engagée.

### **2) Un incendie volontaire est-il imprévisible et irrésistible pour le locataire ?**

L'incendie qui a donné lieu à l'affaire étudiée était d'origine volontaire de la part d'un auteur inconnu, se posait alors la question de savoir si ces circonstances étaient constitutives d'un cas de force majeure.

Dans un arrêt du 28 septembre 1983, la Cour de cassation a censuré les juges du fond qui, sans avoir recherché si l'origine criminelle de l'incendie présentait pour les preneurs les caractères d'imprévisibilité et d'irrésistibilité propres à la force majeure, avaient rejeté les demandes de l'assureur subrogé dans les droits du propriétaire de l'immeuble tendant à obtenir des preneurs le remboursement de l'indemnité d'assurance<sup>1</sup>.

Il convient donc que le locataire démontre que l'incendie a été à la fois imprévisible et irrésistible pour renverser la présomption de responsabilité prévue à l'article 1733 du code civil.

La cour de cassation a eu l'occasion de juger que la démonstration d'un cas de force majeure suppose un fait étranger au locataire et aux personnes dont il doit répondre<sup>2</sup>. Par conséquent, l'incendie criminel ne peut être un cas fortuit que s'il est commis par un tiers – on retrouve là le caractère traditionnel de l'extériorité. Qu'en est-il cependant lorsque l'identité de l'incendiaire est inconnue ? Pour cette hypothèse particulière, la Cour de cassation a posé le principe selon lequel « *les juges du fond ne peuvent mettre les réparations à la charge du locataire sans rechercher si cet incendie volontaire avait pu être facilité par une négligence*

---

<sup>1</sup> Cass. 3<sup>e</sup> civ., 28 sept. 1983, n° 81-15.840.

<sup>2</sup> Soc., 20 mai 1954, *D.* 1954, n° 638.

*qui lui soit imputable*<sup>3</sup> ». On retrouve dans cette solution l'exigence de prudence et de diligence permettant d'apprécier le caractère imprévisible de l'événement.

L'arrêt rendu par la troisième chambre civile le 3 décembre 2020 est une illustration de cette solution. En l'espèce, il ne faisait pas de doute que l'incendie était d'origine intentionnelle, l'auteur demeurant cependant inconnu : il pouvait donc être aussi bien un tiers qu'un occupant de l'immeuble.

Or, la charge de la preuve de la force majeure appartenant au locataire, ce doute quant à l'auteur de l'incendie qui aurait pu être un occupant de l'immeuble a fait obstacle à la caractérisation de la force majeure.

### **3) Un manquement du bailleur dépourvu de rôle causal est sans incidence**

La juridiction de première instance a retenu une faute du bailleur qui a eu pour effet de renverser la présomption et d'engager la responsabilité du bailleur.

Un des arguments soulevés par l'association et son assureur devant les juges du fond consistait à dire que le dysfonctionnement de la porte d'entrée de l'immeuble était à l'origine de l'incendie, car il avait permis l'intrusion dans les parties communes d'individus tiers.

Or, cette affirmation n'était en réalité qu'une hypothèse dès lors que l'auteur demeuré inconnu pouvait tout aussi bien être un tiers qu'un occupant de l'immeuble, de sorte que le dysfonctionnement de la porte d'entrée avait pu jouer un rôle causal, ou pas... Logiquement, la Cour de cassation a jugé qu'un « *défait d'entretien imputable au bailleur, s'il est à l'origine d'un incendie, est assimilable à un vice de construction* » au sens de l'article 1733 du code civil<sup>4</sup>.

Pour la locataire et son assureur, il revenait au bailleur de prouver que sa faute n'était pas à l'origine de l'incendie, et non à eux de prouver que l'auteur de l'incendie était extérieur à l'immeuble, comme l'a pourtant retenu la cour d'appel.

Sans surprise, la Cour de cassation n'a pas suivi la locataire et son assureur, et leur a rappelé que l'article 1733 du code civil pose une présomption de responsabilité qu'il leur revenait de renverser par la preuve d'une cause exonératoire de responsabilité.

### **4) La présomption de l'article 1733 est confortée par une faute du locataire**

Alors que le locataire a échoué dans la démonstration du rôle causal de la faute du bailleur, la cour de cassation a retenu une faute du locataire en relevant que les poussettes entreposées sous l'escalier avaient été à l'origine de l'incendie, ou à tout le moins qu'elles en avaient facilité la propagation.

Pour qualifier cette faute, la cour de cassation a tenu compte du fait que les poussettes entreposées sous l'escalier avaient joué un rôle causal dans l'incendie, et qu'il s'agissait d'une violation du règlement intérieur de l'immeuble qu'il appartenait à la locataire de faire respecter.

De façon sans doute surnuméraire car la présomption de responsabilité suffisait, la cour de cassation a fait application de la solution jurisprudentielle dite de l'« identité des fautes

---

<sup>3</sup> Cass. 3<sup>e</sup> civ., 2 oct. 1996, n° 94-21589.

<sup>4</sup> Cass. 3<sup>e</sup> civ., 15 juin 2005, n° 04-12243.

contractuelle et délictuelle<sup>5</sup> », réaffirmée avec force par l'Assemblée plénière de la Cour de cassation le 13 janvier 2020<sup>6</sup>.

La responsabilité de la locataire est doublement établie, sur le fondement de la présomption de l'article 1733 et d'une faute, tandis que celle du bailleur est écartée faute pour le locataire d'avoir démontré que cette faute avait eu un rôle causal.

**Bertrand Néraudau & Pierre Guillot**  
Avocat à la cour et Juriste-doctorant

**L'arrêt :**

La société Macif, société d'assurance mutuelle, dont le siège est [...], a formé le pourvoi n° D 19-20.894 contre l'arrêt rendu le 11 juin 2019 par la cour d'appel de Besançon (1<sup>re</sup> chambre civile et commerciale), dans le litige l'opposant :

1°/ à la société mutuelle d'assurance du bâtiment et des travaux publics (SMABTP), société d'assurance mutuelle, dont le siège est [...],

2°/ à l'Association départementale du Doubs de sauvegarde de l'enfant à l'adulte, dont le siège est [...], défenderesses à la cassation.

La demanderesse invoque, à l'appui de son pourvoi, le moyen unique de cassation annexé au présent arrêt.

Le dossier a été communiqué au procureur général.

Sur le rapport de M. Parneix, conseiller, les observations de la SCP Boré, Salve de Bruneton et Mégret, avocat de la société Macif, de la SCP L. Poulet-Odent, avocat de la SMABTP, après débats en l'audience publique du 20 octobre 2020 où étaient présents M. Chauvin, président, M. Parneix, conseiller rapporteur, M. Echappé, conseiller doyen, et Mme Besse, greffier de chambre, la troisième chambre civile de la Cour de cassation, composée des président et conseillers précités, après en avoir délibéré conformément à la loi, a rendu le présent arrêt.

Faits et procédure

1. Selon l'arrêt attaqué (Besançon, 11 juin 2019), l'Office public départemental d'HLM du Doubs (l'Office), assuré auprès de la SMABTP, est propriétaire d'un immeuble donné à bail à l'association départementale du Doubs de sauvegarde de l'enfant à l'adulte (l'ADDSEA), assurée auprès de la Macif.

2. Au cours de la nuit du 12 au 13 juillet 2012, cet immeuble a été détruit par un incendie d'origine criminelle.

3. Après avoir indemnisé l'Office, la SMABTP, subrogée dans les droits de son assuré, a assigné l'ADDSEA et la Macif en remboursement du montant du dommage sur le fondement de l'article 1733 du code civil.

Examen du moyen

Sur le moyen unique, pris en ses troisième, quatrième et sixième à dixième branches, ci-après annexé

4. En application de l'article 1014, alinéa 2, du code de procédure civile, il n'y a pas lieu de statuer par une décision spécialement motivée sur ces griefs qui ne sont manifestement pas de nature à entraîner la cassation.

Sur le moyen unique, pris en ses première, deuxième, cinquième et onzième branches

Enoncé du moyen

---

<sup>5</sup> Ass. Plén., 6 oct. 2006, n° 05-13255, *JCP G* 2006 II, 10181, note M. Billiau, *D.* 2006, p. 2825, note G. Viney.

<sup>6</sup> Ass. Plén., 13 janv. 2020, n° 17-19963.

5. La Macif fait grief à l'arrêt d'accueillir la demande, alors :

« 1°/ que le preneur est exonéré de la présomption de responsabilité que l'article 1733 du code civil fait peser sur lui, lorsque la preuve d'un incendie criminel que rien ne permet d'imputer à l'une des personnes dont il doit répondre est rapportée ; qu'en retenant la responsabilité de l'ADDSEA dans la survenance de l'incendie criminel ayant détruit l'immeuble qu'elle louait au motif que les divers témoignages recueillis dans le cadre de l'enquête de police n'apportaient « aucun élément probant » de nature à établir que le ou les auteurs occupaient l'immeuble ou avaient été introduits par un occupant de l'immeuble de sorte que le dysfonctionnement du système d'ouverture n'était pas à l'origine de l'incendie, quand elle constatait que l'enquête de police avait conclu que l'incendie avait été perpétré par un ou plusieurs auteurs « demeurés inconnus » et que les divers témoignages recueillis dans le cadre de l'enquête de police n'apportaient « aucun élément probant » de nature à établir que le ou les auteurs occupaient l'immeuble ou avaient été introduits par un occupant de l'immeuble, la cour d'appel a violé l'article 1733 du code civil, ensemble l'article 1315 du code civil, dans sa rédaction applicable à la cause ;

2°/ qu'en présence d'un incendie criminel dont les auteurs ne sont pas déterminés, il appartient au bailleur d'établir qu'il a été commis par une personne dont le preneur doit répondre ou qu'il a été permis par sa négligence ; qu'en retenant la responsabilité du preneur bien qu'elle ait relevé que l'enquête de police avait conclu que l'incendie avait été perpétré par des auteurs « demeurés inconnus » et en imposant ainsi au preneur de prouver que les auteurs de cet incendie étaient extérieurs à l'immeuble, la cour d'appel a violé l'article 1315 du code civil ;

5°/ que le manquement à une obligation contractuelle ne peut être invoqué par un tiers à ce contrat, dès lors que l'obligation inexécutée n'a pas été édictée dans son intérêt ; qu'en retenant que l'association preneuse avait commis une négligence à l'égard du bailleur en tolérant, dans ses rapports avec ses propres cocontractants qu'elle hébergeait, que ces derniers entreposaient des poussettes dans les parties communes en violation du contrat d'hébergement, quand le bailleur, qui n'était pas partie à ce contrat d'hébergement conclu avec l'association, ne pouvait se prévaloir de la violation d'une obligation à laquelle il n'était pas partie et qui n'avait pas pour objet de prévenir les risques d'incendie ni de protéger l'immeuble dont il était propriétaire, la cour d'appel a violé les articles 1134 du code et 1165 du code civil, dans leur rédaction applicable à la cause ;

11°/ que, même s'il ne présente pas les caractères de la force majeure, le vice de construction auquel est assimilé le défaut d'entretien, exonère partiellement le preneur de sa responsabilité lorsqu'il a concouru à la survenance de l'incendie ; qu'en écartant toute exonération, même partielle, du preneur, au motif inopérant qu'il aurait commis une négligence en tolérant la présence de poussettes dans l'immeuble, la cour d'appel a violé l'article 1733 du code civil. »

#### Réponse de la Cour

6. En premier lieu, la cour d'appel a retenu, sans inverser la charge de la preuve, au vu des expertises versées aux débats, que l'incendie avait été volontairement provoqué par des auteurs restés inconnus et avait pris naissance sous l'escalier en bois où étaient entreposées des poussettes ayant permis le départ du feu, et que ces circonstances ne permettaient pas en soi d'exclure que ces auteurs occupaient l'immeuble ou avaient été introduits dans les lieux par un occupant de l'immeuble.

7. En deuxième lieu, la cour d'appel a souverainement retenu que la locataire avait commis une faute en relation de causalité avec le sinistre en laissant ses résidents entreposer des poussettes dans les parties communes, contrairement au règlement intérieur de l'immeuble.

8. Le tiers à un contrat pouvant invoquer, sur le fondement de la responsabilité délictuelle, un manquement contractuel dès lors que ce manquement lui a causé un dommage, la cour d'appel a pu juger que le bailleur, bien que tiers au règlement intérieur, pouvait invoquer cette faute contractuelle dès lors que celle-ci était à l'origine de son dommage.

9. En dernier lieu, la cour d'appel a souverainement retenu qu'il n'était pas démontré que le défaut d'entretien de la porte d'entrée par le bailleur fût à l'origine de l'intrusion dans l'immeuble des auteurs de l'incendie, de sorte qu'il ne pouvait exonérer la locataire de la présomption de responsabilité pesant sur elle.

10. Elle en a déduit, à bon droit, que le sinistre ne présentait pas les caractères d'imprévisibilité et d'irrésistibilité de la force majeure et que la locataire était entièrement responsable de ses conséquences.

11. Le moyen n'est donc pas fondé.

PAR CES MOTIFS, la Cour :

REJETTE le pourvoi ;

Condamne la Macif aux dépens ;

En application de l'article 700 du code de procédure civile, rejette la demande formée par la Macif et la condamne à payer à la SMABTP la somme de 3 000 euros ; Ainsi fait et jugé par la Cour de cassation, troisième chambre civile, et prononcé par le président en son audience publique du trois décembre deux mille vingt.