

La responsabilité en cas de communication d'incendie

Lorsqu'un incendie se transmet d'un local à un autre ou d'un immeuble à un autre, qui est responsable ? Jessika Da Ponte, avocate au cabinet Endrös-Baum Associés, spécialiste du droit de la construction et du risque industriel, fait le point sur les différents cas pouvant se présenter en de telles circonstances.

L'article 1384 alinéa 2 du code civil, devenu 1242 à la suite de la réforme d'octobre 2016, dispose : « *Toutefois, 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* ».

Le régime de la responsabilité en cas d'incendie est donc un régime de faute prouvée, qui déroge au principe de la responsabilité du fait des choses posé par l'alinéa 1^{er} du même article. Ce régime de la faute prouvée est celui applicable en cas de communication d'incendie. Ainsi, si le feu a pris naissance chez A, propriétaire des lieux, et s'est propagé en endommageant l'immeuble ou les biens de B, B devra démontrer la faute de A à l'origine de l'incendie pour pouvoir engager sa responsabilité.

La faute à l'origine de l'incendie peut résulter d'un défaut d'entretien d'une installation électrique ayant provoqué un court-circuit à l'origine de l'incendie, de l'absence de moyen de lutte préventifs et curatifs contre les incendies (alarme ou extincteur) ou encore d'une négligence dans la surveillance de l'immeuble occupé par des squatters à l'origine de l'incendie.

Si l'origine de l'incendie est inconnue, alors la personne affectée par celui-ci ne pourra pas engager la responsabilité.



▲ D'une façon générale, c'est le régime de la faute prouvée qui est applicable en cas de propagation d'un incendie d'un local à un autre. Ici, incendie en centre-ville de Nantes en avril 2012 qui a entraîné la destruction de plusieurs boutiques, de deux bars et d'appartements.

La jurisprudence favorable aux victimes

Le régime de la responsabilité en cas d'incendie posé par l'article 1384 alinéa 2 est très favorable au propriétaire et, depuis plusieurs années, les juges s'efforcent d'en contourner l'application afin d'être plus favorable à la victime. Ainsi, plusieurs décisions ont écarté l'application de cet alinéa estimant que si l'incendie propagé à

l'immeuble voisin n'a pas pour origine un incendie dans l'immeuble principal, alors la responsabilité du propriétaire de l'immeuble principal peut être engagée sur le fondement de l'article 1384 alinéa 1 au titre de la responsabilité du fait des choses, régime de la faute présumée.

À titre d'exemple, la responsabilité du propriétaire d'un immeuble a été engagée sur le fondement de

la responsabilité du fait des choses lorsque l'incendie dans l'immeuble voisin a eu pour origine non pas un incendie mais la chaleur dégagée par le conduit de cheminée, la fumée, la vapeur ou encore les étincelles.

Il s'agit des ajustements qu'a apportés la jurisprudence dans l'application de la responsabilité pour faute prouvée prévue par l'article 1384 alinéa 2 afin d'être plus favorable à la victime de l'incendie qui voit ses biens détruits ou endommagés par le feu.

Une exception à la responsabilité prouvée figure pourtant dans le code civil et est mentionnée à l'alinéa 3 de l'article 1384 : « Cette disposition ne s'applique pas aux rapports entre propriétaires et locataires, qui demeurent régies par les articles 1733 et 1734 du code civil ».

Le jeu des responsabilités entre propriétaire et locataire

L'article 1733 du code civil prévoit que le locataire répond de l'incendie, à moins qu'il ne prouve que celui-ci « est arrivé par cas fortuit ou force majeure, ou par vice de construction. Ou que le feu a été communiqué par une maison voisine ».

Il ressort de ces dispositions que le locataire est présumé responsable en cas d'incendie prenant naissance dans les lieux qu'il occupe. Cependant, cette présomption n'existe qu'à l'égard du propriétaire des locaux et non pas à l'égard des tiers. Il en résulte qu'en cas de communication d'incendie, le tiers ayant vu son bien endommagé par l'incendie ne pourra pas rechercher la

responsabilité du locataire, à moins de prouver que la faute de ce dernier est l'origine de l'incendie.

Il existe néanmoins une hypothèse où le locataire peut être responsable à l'égard de tiers. C'est l'hypothèse des locations multiples dans un bien appartenant au même propriétaire prévu par l'article 1734 du code civil : « S'il y a plusieurs locataires, tous 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. »

En théorie, les locataires sont tenus vis-à-vis du propriétaire comme établi par l'article 1733, mais en pratique, si certains locataires parviennent à prouver leur absence de faute, alors le ou les locataires n'en rapportant pas la preuve seront responsables pour l'ensemble des locataires vis-à-vis du propriétaire de l'immeuble.

Les entreprises louant des locaux d'un même bâtiment

L'articulation des responsabilités dans ce cas précis est transposable dans le milieu professionnel où de plus en plus d'entreprises se partagent des locaux dans des bâtiments loués partiellement par chaque entreprise.

Ces entreprises peuvent, dès lors, se retrouver dans la situation des articles 1733 et 1734 du code civil.

Si un incendie se déclare dans les locaux partagés, les responsabilités seront déterminées selon les critères qui suivent.

- Si l'origine de l'incendie est inconnue et qu'il est impossible de déterminer dans quelle partie l'incendie a pris naissance, chaque locataire sera tenu envers le propriétaire à proportion de la valeur locative du bien loué.

Par exemple, pour un immeuble partagé par quatre locataires dont la valeur locative totale serait de 10 000 € répartis de la façon suivante : 5 000 € pour A, 2 500 € pour B, 2 000 € pour C et 500 € D ayant subi un sinistre de 100 000 €, alors :

$$A = 100\,000 \times 5\,000 / 10\,000 = 50\,000 \text{ €}$$
$$B = 100\,000 \times 2\,500 / 10\,000 = 25\,000 \text{ €}$$
$$C = 100\,000 \times 2\,000 / 10\,000 = 20\,000 \text{ €}$$
$$D = 100\,000 \times 500 / 10\,000 = 5\,000 \text{ €}$$

- Si certains locataires parviennent à rapporter la preuve que l'incendie n'a pas pris naissance dans leurs locaux, alors ceux qui n'en apporteront pas la preuve supporteront la charge de l'indemnisation.

Dans notre hypothèse, si B et C apportent la preuve que l'incendie n'a pas pris naissance dans les locaux qu'ils occupent, la répartition s'effectuera à partir de la valeur locative totale des locaux occupés par A et D.

$$A = 100\,000 \times 5\,000 / 5\,500 = 90\,910 \text{ €}$$
$$D = 100\,000 \times 500 / 5\,500 = 9\,090 \text{ €}$$

- Si l'incendie est identifié comme ayant pris naissance chez un seul des locataires, il sera le seul tenu.

- Si l'incendie est identifié comme ayant pris naissance dans les parties communes, alors la responsabilité de

Si l'incendie a pris naissance dans les parties communes, c'est le propriétaire des locaux qui est responsable puisque c'est lui qui en a la surveillance. ►



l'incendie ne pèsera sur aucun des locataires, le propriétaire des locaux ayant la charge de la surveillance des parties communes.

S'assurer pour parer aux conséquences pécuniaires de l'incendie

L'assurance contre l'incendie est la forme la plus ancienne d'assurance terrestre. Elle a pour objectif principal l'indemnisation des pertes matérielles de l'assuré en cas d'incendie. Mais l'indemnisation sera limitée à la valeur des biens incendiés ou leur valeur de remplacement. Il convient de préciser que la couverture se limite, dans la plupart des cas, aux biens effectivement touchés par les flammes. Ainsi, s'il n'y a pas eu embrasement du bien, si celui-ci a été simplement noirci ou déformé par la chaleur, ce bien ne fera pas

l'objet d'une indemnisation au titre de l'assurance contre l'incendie, sauf accord contraire dans les conditions particulières du contrat. La détermination de la couverture et surtout du type de dommage couvert reste une question contractuelle et peut varier d'un contrat à l'autre.

Dans l'hypothèse des pluri-locataires, une garantie perte d'usage ou perte de loyer pourra s'ajouter à l'assurance incendie afin d'indemniser le locataire et le propriétaire des conséquences de l'indisponibilité du fait de l'incendie.

Vers une assurance de responsabilité civile ?

Dans les relations avec les tiers, le régime de la responsabilité pour faute prouvée s'applique, ce qui rend parfois difficile l'indemnisation. La jurisprudence, en encadrant

strictement les cas d'incendie entrant dans le champ d'application de l'article 1384 alinéa 2, a tenté d'en restreindre la portée afin de permettre aux tiers d'obtenir plus facilement une indemnisation.

La suppression de cet alinéa est souhaitée par une majorité de praticien du droit depuis de très nombreuses années et ce souhait pourrait se réaliser avec la réforme de la responsabilité civile annoncée. Il faudra donc être vigilant en cas de réforme – la responsabilité de l'occupant d'un immeuble ayant vu naître un incendie pourra plus facilement être engagée vis-à-vis des tiers – et veiller à la couverture de ce risque dans le contrat d'assurance de responsabilité civile. ■

Jessika Da Ponte

Avocate

Cabinet Endrös-Baum Associés

SÉCURITÉ SIMPLICITÉ PERFORMANCE

DÉTECTION INCENDIE RADIO GAMME SEXTANT R

- Portée de 1000 m en champ libre – 8 ans d'autonomie
- Seuils de sensibilité de détection réglables
- Mise en service et vérification des portées instantanées
- Gamme complète : détecteur, déclencheur manuel, organe intermédiaire & outils de tests

NOUVELLE GAMME — NOUVEAU SITE
finsecur.com



FINSECUR®