



FICHE PRATIQUE

Mise à jour le 30 mars 10

LA RESPONSABILITE DU LOCATAIRE VIS-A-VIS DU PROPRIETAIRE EN RISQUE INCENDIE



1.1 Les principes

La loi Méhaignerie du 6 juillet 1989 édicte une obligation à la charge du locataire, qui doit s'assurer contre les risques dont il doit répondre en sa qualité de locataire et en justifier lors de la remise des clés puis, chaque année, à la demande du bailleur. Elle confirme l'obligation qui avait été instaurée par la loi Quillot du 22 juin 1982.

La loi donne au propriétaire la possibilité d'insérer dans le bail une clause de résiliation de plein droit en cas de défaut d'assurance.

Remarque : Cette responsabilité ne joue que pour la partie de l'immeuble qui appartient au propriétaire. Les autres dommages causés par un locataire seront pris en charge par la garantie « RC vis-à-vis des voisins et des tiers ».

L'assurance de la responsabilité locative résultant d'un événement garanti est composée par deux types de garanties :

- La garantie des Risques locatifs ordinaires (RLO) a pour but d'assurer la responsabilité qu'encourt le locataire ou l'occupant d'un bien (bâtiment, mobilier ou matériel) vis-à-vis de son propriétaire. La somme assurée doit être au moins égale à la valeur totale de reconstruction du bâtiment occupé par l'assuré, sans déduction de la vétusté, honoraires d'architecte compris.
- La garantie des Risques locatifs supplémentaires (RLS) s'applique au cas où la responsabilité du locataire partiel s'étend à l'ensemble de l'immeuble dont il n'occupe qu'une partie. La somme assurée à ce titre représente la valeur du reste de l'immeuble.

1.2 Les événements concernés

Les risques à couvrir sont ceux qui étaient jusqu'à présent traditionnellement garantis dans les contrats, à savoir l'incendie, l'explosion et les dégâts des eaux. La loi n'a pas modifié le régime juridique de la responsabilité locative en vigueur mais seulement créé une obligation légale là où n'existaient que des obligations contractuelles.

1.2.1 L'incendie

• Le locataire unique

L'article 1733 ne s'applique que dans les rapports entre bailleur et locataire.

Le locataire est présumé responsable des dommages causés au bien loué par l'incendie, ce qui signifie qu'il n'est pas nécessaire que le propriétaire prouve une faute, pas même une négligence à l'encontre de son locataire. Pour s'exonérer de la responsabilité qui pèse sur lui, le locataire doit apporter la preuve « directe et positive » que l'incendie a été provoqué par l'une des trois causes limitativement énumérées par l'article 1733 et qui, par ailleurs, lui sont étrangères : le cas fortuit ou la force majeure, le vice de construction, la communication par une maison voisine.

Etant donné la très lourde responsabilité qui peut lui incomber, puisqu'il peut avoir à répondre de l'incendie de tout l'immeuble, le locataire unique doit assurer, comme le ferait un propriétaire, mais dans le cadre des risques locatifs, la totalité de l'immeuble qu'il loue.

La somme assurée, s'il en figure une au contrat, ou à tout le moins la base d'indemnisation, doit être au moins égale à la valeur des bâtiments loués (valeur de reconstruction, honoraires d'architectes compris).

On ajoutera aussi que le locataire doit assurer en responsabilité les objets mobiliers qu'il loue ainsi que les aménagements et embellissements qu'il a fait effectuer et qui sont devenus la propriété du bailleur dès leur incorporation.

• Le locataire partiel

Il s'agit des locataires ayant le même propriétaire et qui vivent dans le même immeuble.

La situation du locataire partiel, en pratique le locataire d'appartement, est régie par l'article 1734 du Code civil.

La responsabilité du locataire partiel est, dans sa nature, la même que celle du locataire unique : la même présomption de responsabilité pèse sur lui, dont il ne peut se dégager qu'en rapportant l'un des cas d'exonération prévus par l'article 1733.

Cependant, l'article 1734 s'applique en cas de pluralité de locataires. Ceux-ci sont responsables de l'incendie, à moins qu'ils prouvent que l'incendie a commencé chez l'un d'eux, qui sera seul tenu, ou que l'incendie n'a pu commencer chez eux. La jurisprudence a ajouté deux autres cas d'exonération : lorsqu'il est établi que l'origine de l'incendie est dans les parties communes et en cas de cohabitation du bailleur.

Il découle de l'article 1734, trois cas bien distincts :

– 1er cas : C'est la situation la plus fréquente. Le point de départ de l'incendie est indéterminé, chaque locataire en est présumé responsable proportionnellement à la valeur locative de son logement.

– 2ème cas : Les locataires prouvent que l'incendie est parti de chez un autre locataire. Ils sont exonérés de toute responsabilité. Dans ce cas, le locataire chez qui le feu a commencé répond du sinistre ; il se trouve dans la même situation que s'il était locataire unique.

– 3ème cas : Des locataires prouvent que l'incendie n'a pas pu partir de chez eux. Ils sont exonérés de toute responsabilité. Ceux qui n'ont pu se dégager de la responsabilité qui pèse sur eux prennent en charge la totalité du sinistre proportionnellement à la valeur locative des locaux qu'ils occupent.

En dehors des trois cas prévus par le législateur, il existe deux autres situations pour lesquelles la jurisprudence a rendu des décisions de principe. Ce sont :

- 1er cas : Le point de départ du feu est dans les parties communes : établissant ainsi que le feu n'a pas pris naissance chez lui, le locataire partiel n'est pas considéré comme présumé responsable de l'incendie ayant débuté dans une partie commune affectée au service général (escaliers, couloirs, etc.). Par contre, il reste présumé responsable si le feu a pris en dehors de son appartement mais dans des locaux affectés à titre privatif à tous les locataires ou dont il dispose au même titre avec certains d'entre eux.

- 2ème cas : La co-occupation du propriétaire dans l'immeuble loué : les articles 1733 et 1734 du Code civil s'effacent lorsque le propriétaire habite lui-même une partie de l'immeuble incendié. Il

résulte d'une jurisprudence constante que pour pouvoir se retourner contre son locataire, le propriétaire doit établir que l'incendie ne lui est pas imputable, c'est-à-dire :

- Qu'il prouve que l'incendie est parti de chez un locataire déterminé.
- Ou encore que l'incendie n'a pu partir de chez lui.

La co-occupation des locaux a donné lieu à une jurisprudence circonstanciée en fonction de certaines situations particulières : dépôt d'objets mobiliers dans un local donné,... De même, l'on a considéré que la présence d'un concierge, préposé du propriétaire, pouvait être assimilée à une présence de celui-ci et entraîner co-occupation de sa part.

Etant donné que le locataire partiel, comme le locataire unique, peut être amené à répondre de la totalité de l'incendie, sa responsabilité locative est aujourd'hui souvent couverte sans limitation de somme pour les dommages matériels. Cette situation est à l'origine de la Convention Assurance des Risques Locatifs.

• **L'occupant à titre gratuit**

A la différence du locataire, l'occupant à titre gratuit dispose d'un bien sans contrepartie. Sa responsabilité, similaire à celle du locataire, résulte des dispositions de l'article 1302 du Code civil. L'occupant à titre gratuit doit être assuré comme un locataire ordinaire.