

UNIVERSITE CATHOLIQUE DE LOUVAIN
FACULTE DE DROIT
CENTRE DE DROIT DES OBLIGATIONS

**La responsabilité du locataire en cas d'incendie :
un régime quelque peu remanié par la nouvelle
loi sur les baux à loyer**

par Jean-Marc BINON

Doc. 91/9

Etude destinée à être publiée dans la
R.G.A.R.

LA RESPONSABILITE DU LOCATAIRE EN CAS D'INCENDIE : UN REGIME QUELQUE PEU REMANIE PAR LA NOUVELLE LOI SUR LES BAUX A LOYER

INTRODUCTION

1. La loi du 20 février 1991 « modifiant et complétant les dispositions du Code Civil relatives aux baux à loyer » ¹ entend, avant tout, réformer en profondeur la réglementation en matière de bail de logement, sur des questions aussi fondamentales que la durée du bail, le statut à conférer à la résidence principale du preneur, l'état présumé du bien loué, l'indexation et la révision des loyers, la possibilité de cession ou sous-location dans le chef du locataire ou encore, le sort de ce dernier en cas de transmission du bien donné en location ou de reprise personnelle par le bailleur. Un titre consacré aux dispositions modificatives et abrogatoires apporte, par ailleurs, quelques retouches aux mécanismes de responsabilité locative en cas d'incendie (plus précisément aux articles 1733 et 1734 du Code Civil), concrétisant ainsi, après plusieurs tentatives ², l'intention du législateur de réviser un régime qui, jusqu'ici, était loin de faire l'unanimité ... ³.

Les nouveaux principes à présent en vigueur feront d'abord l'objet d'un exposé global, à la lumière, bien sûr, des règles légales antérieures; après quoi, nous tenterons de voir comment l'application de ce régime remanié permet d'apporter des éléments de solution, éventuellement innovateurs, dans le cadre de certaines situations susceptibles d'être fréquemment rencontrées dans la pratique.

CHAPITRE I : LES PRINCIPES GENERAUX GOUVERNANT LA RESPONSABILITE DU LOCATAIRE A L'EGARD DU BAILLEUR, EN CAS D'INCENDIE

SECTION 1 - LE CONTEXTE GENERAL ET LE DROIT COMMUN

2. Comme tout contrat synallagmatique, le contrat de bail met à charge de chaque partie, des obligations précises; parmi celles-ci, figurent l'obligation, pour le bailleur, de faire jouir le locataire d'une chose pendant un certain temps (articles 1709 et 1719 du Code Civil), et l'obligation corrélatrice, pour le locataire, de restituer la chose louée, objet du contrat, au bailleur, à l'expiration du contrat (article 1731 du Code Civil).

3. Il n'a jamais fait aucun doute que l'obligation de restitution incombant au locataire (qui s'étend à toutes – mais aussi aux seules – parties visées par le contrat ⁴) doit s'analyser comme une obligation de résultat ⁵, rendant ainsi son débiteur contractuellement responsable

¹ M.B., 22 févr. 1991, pp. 3467-3478.

² Voyez, notamment, la proposition de loi relative à la responsabilité du locataire en cas d'incendie, déposée par Mme MERCKX-VAN GOEY, *Doc. Parl.*, Chambre, session ordinaire 1988-1989, 9 déc. 1988, 650/1, 3 p.; également l'article 147 du projet de loi sur le contrat d'assurance terrestre (*Doc. Parl.*, Chambre, session ordinaire 1990-1991, 23 avril 1991, 1586/1, p. 155) qui abroge une seconde fois l'article 1734 du Code civil !

³ Articles 7 et 13, § 1, 3° de la loi du 20 février 1991.

⁴ Voyez, notamment, R.O. DALCQ, *Traité de la responsabilité civile*, Les Nouvelles, 1967, t. V, vol. 1, p. 218, n° 430.

⁵ H. DE PAGE, *Traité élémentaire de droit civil belge*, Bruxelles, Bruylant, 1972, t. III, Les obligations, p. 591, n° 596; t. IV, Les principaux contrats, p. 721, n° 698; L. SIMONT, J. DE GAVRE ET P.-A. FORIERS, « Examen de jurisprudence (1976-1980) :

par le simple fait de son inexécution ⁶. Et la survenance d'un incendie affectant les parties louées n'est qu'une circonstance, parmi d'autres, mettant le locataire dans l'impossibilité de restituer l'objet de la location dans le même état que celui dans lequel il l'avait reçu : ceci explique donc que, de tout temps, il ait été considéré comme contractuellement responsable de la perte ou des dégradations occasionnées par le feu aux lieux qu'il occupait.

4. Comme dans toute autre hypothèse où un débiteur n'est plus à même de satisfaire à l'exécution, au respect de son obligation de résultat, la seule possibilité qui s'offre alors au locataire de se décharger de la responsabilité contractuelle qui en découle, est d'établir – et c'est à lui qu'il incombe de le faire ⁷ – que le « manquement » est en fait attribuable à une cause étrangère exonératoire (article 1147 du Code Civil). Pour pouvoir jouer ce rôle libératoire au profit du débiteur, cette cause étrangère doit cependant revêtir une série de caractéristiques : outre le fait qu'elle doit rendre absolument impossible l'exécution de l'obligation contractuelle en question, elle doit par ailleurs avoir été imprévisible, inévitable (deux conditions à apprécier de façon « raisonnable », par référence au comportement d'un homme « normalement prudent et diligent » ⁸), et, enfin, indépendante de la volonté du débiteur ⁹. Pour le reste, différents événements peuvent être invoqués au titre de cause étrangère exonératoire, pourvu qu'ils répondent aux exigences rigoureuses énumérées ci-dessus : il peut s'agir du cas fortuit ou de la force majeure (notion floue, évoquée, à titre d'exemple, à l'article 1148 du Code Civil, et recouvrant, principalement, les faits de la nature et les événements climatologiques), mais aussi du fait d'un tiers (déterminé ou non), du fait du créancier lui-même ...

SECTION 2 - LES PROLONGEMENTS DU REGIME DE DROIT COMMUN, RELATIFS A LA RESPONSABILITE LOCATIVE

§ 1 - Les dispositions antérieures à la loi du 20 février 1991

a) La responsabilité contractuelle du locataire unique (articles 1732 et 1733 du Code Civil)

5. Le droit commun applicable à l'ensemble des obligations semble – et semblait – donc procurer, à lui seul, un régime de responsabilité contractuelle suffisant et transposable, tel quel, à la situation du locataire incapable de restituer les lieux qu'il louait, suite à la survenance d'un incendie. Aucune précision complémentaire ne semblait, par conséquent, devoir être inscrite dans la législation relative au bail; en effet, si un incendie avait détruit en tout ou en partie les lieux loués, le locataire était, ipso facto, contractuellement responsable de leur non-restitution, à moins qu'il ne parvienne à démontrer que la cause du sinistre réunissait, dans son chef, tous les aspects d'une cause étrangère exonératoire.

6. Mais ce raisonnement, on le devine tout de suite, reposait sur une prémisse aussi évidente qu'indispensable : il fallait que, au vu des circonstances dans lesquelles s'était produit l'incendie, ou, le cas échéant, au terme d'une expertise, la cause de cet incendie ait été établie avec certitude. Dans l'hypothèse contraire, il était difficilement concevable que le locataire

les contrats spéciaux », *R.C.J.B.*, 1985, p. 305, n° 92; Y. MERCHERS, *Le bail en général*, Bruxelles, Larcier, 1989, p. 189, n° 289.

⁶ Cass., 19 avril 1951, *R.G.A.R.*, 1952, 4907; Cass., 16 mai 1952, *Pas.*, 1952, I, p. 595; Cass., 30 sept. 1977, *Pas.*, 1978, I, p. 126; Cass., 16 févr. 1978, *Pas.*, 1978, I, p. 699.

⁷ Articles 1147, al. 3 et 1315, al. 2 du Code Civil; voyez également H. DE PAGE, *op.cit.*, t. III, p. 589, n° 594 et p. 602, n° 604.

⁸ H. DE PAGE, *op.cit.*, t. III, p. 601, n° 602.

⁹ H. DE PAGE, *op.cit.*, t. III, pp. 594 et sv., n° 597 et sv.

parvienne à rapporter la preuve des nombreuses conditions faisant qu'une cause étrangère puisse l'exonérer, à l'égard d'une cause demeurée douteuse ou, pire, indéterminée ... En l'absence de précision légale explicite, il aurait fallu déduire que le locataire restait responsable, sur le plan contractuel, des dégâts provoqués par un incendie dont l'origine était incertaine ou indéterminable. Une disposition particulière, l'article 1732 du Code Civil, afférente, précisément, à l'obligation de restitution du locataire, avait cependant été insérée en matière de bail et stipulait que « le preneur répond des dégradations ou des pertes qui arrivent pendant sa jouissance, à moins qu'il ne prouve qu'elles ont eu lieu sans sa faute ». Edicté en termes généraux, cet article englobait l'hypothèse de pertes ou dégradations provoquées par un incendie ¹⁰, et venait au secours du locataire lorsque la cause de l'incendie était, pour une raison quelconque, restée incertaine : en pareil cas, il « se contentait » de la preuve, négative, de l'absence totale de toute faute du preneur à l'occasion de la survenance de l'incendie.

7. Alors qu'il eût été tout à fait pertinent, le recours à l'article 1732 du Code Civil en cas d'incendie à cause indéterminée n'en restait pas moins exceptionnel. L'article 1733, qui visait textuellement la responsabilité du locataire dans le contexte, bien précis, d'un incendie disposait, en effet, que le preneur « répond de l'incendie, à moins qu'il ne prouve que l'incendie 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 n'a pas fallu longtemps à la doctrine et à la jurisprudence pour décréter que ce texte ne faisait que confirmer le principe général de responsabilité contractuelle contenu dans l'article 1147 du Code Civil ¹¹, en mettant « à la disposition » du locataire, une liste tout à fait exemplative ¹² de causes étrangères susceptibles d'être invoquées pour renverser la présomption d'inexécution fautive. Il s'agissait des événements « extérieurs » les plus fréquemment rencontrés dans le contexte d'un incendie, dont il y avait cependant toujours lieu d'établir, avec rigueur, les différentes caractéristiques indispensables à leur effet exonératoire ¹³.

La doctrine et la jurisprudence se sont, par ailleurs, assez vite rendu compte de la lacune (et de ses conséquences néfastes pour le locataire) qui apparaissait dans le régime de droit commun de la responsabilité contractuelle, en cas d'incertitude quant à l'origine de l'incendie; aussi ont-elles rapidement introduit un assouplissement, ou, plus exactement, un aménagement ¹⁴ à l'exigence de preuve positive, directe, contenue dans l'article 1733, aménagement d'autant plus légitime qu'il disposait, en réalité, d'un fondement législatif (l'article 1732) peut-être un peu perdu de vue... ¹⁵. Au fil du temps et des cas particuliers,

¹⁰ Traité pratique de l'assurance, L'assurance incendie, Anvers, Kluwer, m. à j. déc. 1990, t. 2, II. 11.7.02.

¹¹ H. DE PAGE, *op.cit.*, t. IV, p. 721, n° 698; Cass., 15 févr. 1934, *B.J.*, col. 132 et note.

¹² Y. MERCHERS, *op.cit.*, p. 191, n° 295; P. JADOUL et J. SAMBON, « Les dispositions modificatives, abrogatoires, transitoires et finales de la loi du 20 février 1991 », exposé au Colloque organisé par le Centre de Droit des Obligations et la Licence en Notariat de l'U.C.L., 3 mai 1991, p. 11 (Actes à paraître en 1991).

¹³ La seule différence de régime entre les articles 1147 et 1733 résidait peut-être, comme l'enseigne H. DE PAGE (*op. cit.*, t. IV, p. 727, n° 700), dans le fait que, lorsqu'on se trouvait en présence de l'une des trois causes énumérées à l'article 1733, il appartenait au bailleur d'établir le caractère prévisible, évitable ou non totalement étranger à la volonté du preneur, alors que, selon le droit commun, c'eût été au locataire de prouver les différents éléments de la cause exonératoire. Mais la jurisprudence ne semblait même pas repérer cette distinction dans l'administration de la preuve...

¹⁴ Cass. 11 juin 1964, *Pas.*, 1964, I, p. 1090 ; Liège, 23 mars 1970, *Bull. Ass.*, 1971, p. 287; Mons, 26 octobre 1983, *Pas.*, 1984, II, p. 25.

¹⁵ Voy., cependant, Cass., 11 juin 1964, *op. cit.*; Cass., 29 nov. 1984, *R.C.J.B.*, 1987, 2, p. 216.

après avoir posé le principe selon lequel l'absence totale de faute ou de négligence dans le chef du locataire « suffisait » à l'exonérer de sa responsabilité contractuelle, de nombreuses décisions se sont évertuées à définir la portée exacte et les contours de cette preuve négative, par induction : il fallait dorénavant que le locataire apporte la preuve, inductive mais tout à fait rigoureuse et décisive¹⁶ que, eu égard aux circonstances invoquées en l'espèce, il avait été dans l'impossibilité absolue de commettre une faute ou une négligence et, partant, que la cause de l'incendie, demeurée inconnue, devait nécessairement être attribuée à un fait qui lui était étranger^{17 18}.

8. Tels étaient donc les principes gouvernant la responsabilité contractuelle du locataire unique, en ce qui concerne les parties concernées par la convention de bail : si la cause de l'incendie avait pu être déterminée avec certitude, il appartenait au locataire d'établir scrupuleusement qu'elle répondait bien aux critères de la cause étrangère et lui permettait ainsi de tirer profit du pouvoir libératoire qui en découlait (articles 1147 et 1733); si, par contre, il subsistait des doutes plus ou moins profonds quant aux circonstances ayant concouru à la naissance même du feu, le locataire ne pouvait s'exonérer qu'en apportant la preuve irréfutable, d'absence complète de faute ou négligence dans son chef (article 1732 et aménagement, doctrinal et jurisprudentiel, de l'article 1733)¹⁹.

¹⁶ Voy. références citées par H. DE PAGE, *op. cit.*, t. III, p. 604, n° 604; t. IV, p. 729, n° 700. Le pouvoir d'appréciation souveraine revenait au juge mais la simple référence au critère du bon père de famille n'était pas suffisante, car non élisive d'un fait isolé ou d'une imprudence qui, en l'espèce, pouvait parfaitement avoir été à l'origine de l'incendie. Voy. également les chroniques de jurisprudence proposées en cette matière par Y. MERCHIEERS, *op. cit.*, p. 191, n° 295; J. VANKERCKHOVE, « Chronique de jurisprudence (1975-1988) : baux à loyers - baux commerciaux », *J.T.*, 1988, p. 339, n° 39.

¹⁷ Cass., 30 sept. 1977, *op. cit.*

¹⁸ C'est cette rigueur qui nous incite à parler plutôt d'un aménagement dans l'administration de la preuve, destiné à tenir compte d'une circonstance particulière (l'incertitude quant à l'origine de l'incendie), que d'un véritable assouplissement : bien souvent, en effet, il sera plus fastidieux de démontrer l'absence totale de faute ou négligence lorsque la cause est restée indéterminée, que d'établir le caractère exonératoire d'une cause connue...

¹⁹ Un survol sommaire des principales décisions rendues par la Cour de cassation en la matière tend à montrer que l'analyse du régime que nous avons exposée reflète finalement les raisonnements et enseignements dégagés au fil des arrêts de notre juridiction suprême :

- Cass., 11 juin 1964, *op. cit.* : les flamèches provoquées par un vent violent qui s'était engouffré dans la cheminée, étaient à l'origine de l'incendie; estimant que le locataire n'avait pas fait preuve d'une surveillance adéquate, la Cour en a conclu que la cause du sinistre était normalement évitable et n'exonérait donc pas l'imprudent locataire.

- Cass., 30 sept. 1977, *op. cit.* : l'incendie était probablement attribuable à la maladresse d'un voleur; la Cour a admis que le locataire « se contente » de rapporter la preuve, négative, qu'aucune faute ou négligence ne pouvait lui être reprochée.

- Cass., 16 févr. 1978, *op. cit.* : devant l'impossibilité d'établir la cause de la survenance du sinistre, la Cour a accepté la démonstration, par le locataire, que « compte tenu des circonstances dans lesquelles est survenu l'incendie, il (le locataire) n'avait pu commettre aucune faute ».

- Cass., 26 févr. 1988 (*Bull. Ass.*, 1988, p. 504) : c'était un court-circuit, lui-même dû à un vice dans l'éclairage non signalé par le locataire, qui était à l'origine du feu : la Cour a logiquement refusé l'effet exonératoire de cette cause au motif que le court-circuit aurait pu être évité, moyennant un minimum de précaution du preneur.

b) La responsabilité « contractuelle » des locataires occupant un immeuble appartenant à un seul et même bailleur (article 1734 du code civil)

9. L'article 1734 du Code Civil venait, quant à lui, compléter le régime de responsabilité contractuelle du locataire en cas d'incendie, en envisageant l'hypothèse précise, mais fréquente, d'un immeuble, propriété d'un seul bailleur, loué à plusieurs preneurs. Il rendait ceux-ci « solidairement responsables, à moins qu'ils ne prouvent que l'incendie a commencé dans l'habitation de l'un d'eux, auquel cas celui-là seul est tenu responsable, ou que quelques-uns ne prouvent que l'incendie n'a pu commencer chez eux, auquel cas ceux-là n'en sont pas tenus ». Reposant sur une justification fort contestable ²⁰, ce régime de responsabilité à la fois présumée et « solidaire » ²¹ pouvait aboutir à rendre le locataire contractuellement responsable et redevable de la réparation de dommages survenus à des parties qui ne lui avaient même pas été données en location. En effet, lorsqu'un incendie s'était propagé à l'ensemble de l'immeuble (ou, à tout le moins, à plusieurs pièces privatives et/ou communes ²²), il suffisait au bailleur de s'adresser au locataire de son choix (généralement, le plus solvable en apparence), afin de lui réclamer la réparation de l'intégralité des dommages; si celui-ci ne parvenait pas à renverser la présomption en prouvant l'une des deux causes étrangères exonératoires citées à l'article 1734, il ne lui restait plus, après avoir indemnisé son co-contractant et s'être fait subroger dans ses droits, qu'à intenter un recours basé sur les règles relatives à la contribution à la dette ²³, contre les autres locataires.

10. La jurisprudence de la Cour de Cassation, relayée par une importante part de la doctrine, avait bien tenté, très tôt, d'atténuer la portée de cette disposition exorbitante, en réservant son application aux seuls cas d'occupation exclusive de l'immeuble par les locataires; la présence, l'occupation, « physique » ²⁴ ou « par représentation » (concierger, préposé, ...) ²⁵, du bailleur, dans une partie, même infime, de l'immeuble, le fait qu'il se soit réservé certains locaux pour y effectuer des « prestations utiles à la jouissance des locataires » (chauffage central, ...) ²⁶, ou encore, l'inoccupation de l'un ou l'autre appartement ou pièce du bâtiment ²⁷ substituaient automatiquement le régime de responsabilité quasi-délictuelle des

²⁰ Voy. H. DE PAGE (*op. cit.*, t. IV, p. 730, n° 703) qui évoquait, avec beaucoup de scepticisme, l'idée d'« une communauté entre tous les locataires »; la Cour de Cassation, dans son arrêt du 16 novembre 1944 (*Pas.*, 1945, I, pp. 34 et s.) qui précisa, pour la première fois, les contours de cette disposition légale, déclarait que l'article 1734 « fait masse des obligations contractuelles de restituer... l'incendie qui a commencé dans une telle maison étant nécessairement le produit de la faute des locataires, quels qu'ils soient »; le Procureur Général CORNIL, dans ses conclusions précédant cet arrêt, estimait, lui, tout simplement, que « la règle repose sur une erreur de droit ! ».

²¹ Cass., 16 nov. 1944, *op. cit.* Contra, l'enseignement de H. DE PAGE (*op. cit.*, t. IV, pp. 732-734, n° 704) qui voulait y voir un régime de responsabilité divisée, mais qui ne fut jamais suivi par notre Cour Suprême.

²² Sur le sens exact des « parties communes », voyez *infra*.

²³ P. JADOUL et J. SAMBON, *op. cit.*, p. 14. Le locataire subrogé bénéficiait, à son tour, de la présomption de responsabilité vis-à-vis des autres locataires, mais non plus de la solidarité qui, en effet, n'existe plus au niveau de la contribution à la dette (articles 1214, al. 1 et 1251, 3° du Code Civil).

²⁴ Cass., 16 nov. 1944, *op. cit.* et conclusions du Proc. gén. CORNIL; en ce sens, Comm. Bruxelles, 1er déc. 1977, *Bull. Ass.*, 1978, p. 257; Mons, 26 oct. 1983, *Pas.*, 1984, II, p. 25.

²⁵ Y. MERCHERS, *op. cit.*, p. 195, n° 305; L'Assurance au Présent, n° 13, 3 avril 1991, p. 3; A. ROELS, « Responsabilité locative et parties communes », *R.G.A.R.*, 1976, 9573, 3.

²⁶ Y. MERCHERS, *op. cit.*, p. 195, n° 305; A. ROELS, *op. cit.*, 9573, 3.

²⁷ Bruxelles, 4 juil. 1970, *R.G.A.R.*, 1971, 8577.

articles 1382 et suivants du Code Civil à la responsabilité « contractuelle » de l'article 1734 ²⁸.

c) La responsabilité contractuelle du locataire, du fait d'autrui (article 1735 du Code Civil)

11. Les principes régissant la responsabilité contractuelle du locataire se terminaient par l'article 1735, règle particulière de responsabilité (contractuelle, donc) du fait d'autrui, plus précisément du fait des personnes dont ce locataire devait répondre. Edictée « pour des nécessités économiques impérieuses » ²⁹, cette disposition, formulée en termes très généraux, visait donc également l'hypothèse de pertes ou dégradations provoquées par un incendie ³⁰.

Elle venait, d'une part, priver le locataire du bénéfice d'une cause étrangère qu'il aurait éventuellement pu invoquer dans un régime normal de responsabilité contractuelle ³¹. Dès lors qu'il était établi que l'incendie était imputable à un « fait » (fautif ou non ³², acte positif ou négligence) commis par une « personne de sa maison », le preneur était automatiquement tenu pour responsable ³³, sur le plan contractuel, à l'égard de son bailleur.

Du contexte général dans lequel s'inscrivait cet article, il fallait, d'autre part, déduire que, lorsque l'incendie avait trouvé son origine dans une cause bien déterminée, l'établissement du caractère « étranger » de cette cause devait se faire tant à l'égard du locataire lui-même que de toute personne dont il devait répondre en l'espèce ³⁴; inversement, en cas de doute sur la cause du sinistre, le locataire devait rapporter la délicate preuve de l'absence totale de faute ou négligence, tant dans son propre chef que de celui des « personnes de sa maison » ³⁵.

En outre, l'interprétation extensive conférée par la doctrine et la jurisprudence aux termes « personnes dont il doit répondre » ³⁶, et le fait que l'on ait admis la combinaison des

²⁸ H. DE PAGE, *op. cit.*, t. IV, p. 737, n° 707; R.O. DALCQ, *op. cit.*, vol. 1, p. 219, n° 433.

²⁹ P.-H. DELVAUX, « La responsabilité contractuelle pour autrui et l'arrêt du 29 novembre 1984 de la Cour de Cassation », *J.T.*, 1987, p. 419.

³⁰ H. DE PAGE, *op. cit.*, t. IV, p. 718, n° 696; Y. MERCHERS, *op. cit.*, p. 193, n° 300.

³¹ Moyennant, évidemment, la triple démonstration, rigoureuse, du caractère exonératoire de cette cause déterminée : *supra*, n° 4.

³² Cass., 29 nov. 1984, *R.C.J.B.*, 1987, p. 2 : l'incendie avait été provoqué par un sous-locataire dément et l'arrêt a décidé que « le fait d'une personne que le preneur s'est substitué dans le bénéfice du contrat ne constitue pas ... une cause étrangère libératoire de sa responsabilité, même en l'absence de faute dans le chef de cette personne »; voyez pour un commentaire de cette décision, P.-H. DELVAUX, *op. cit.*, pp. 417-422.

³³ Sans préjudice, bien sûr, d'un éventuel recours en responsabilité (contractuelle ou quasi-délictuelle, selon le cas) contre le véritable auteur.

³⁴ Bruxelles, 16 mai 1984, *J.T.*, 1987, p. 568.

³⁵ L. SIMONT et J. DE GAVRE, « Examen de jurisprudence : les contrats spéciaux », *R.C.J.B.*, 1977, p. 260, n° 132; P. JADOUL et J. SAMBON, *op. cit.*, p. 12; Cass., 30 juin 1977, *Pas.*, 1977, I, pp. 1111 et sv.

³⁶ Il pouvait tout aussi bien s'agir de membres de la famille du preneur (Liège, 15 oct. 1970, *Jur. Liège*, 1970-1971, p. 169), d'invités occasionnels (Anvers, 23 avril 1980, *Bull. Ass.*, 1983, p. 267), de domestiques (Anvers, 27 mai 1980, *Bull. Ass.*, 1983, p. 499), d'ouvriers venus accomplir des travaux pour le compte du locataire (M. LA HAYE et J. VANKERCKOVE, *Les Nouvelles, Le louage de choses*, I, *Les baux en général*, Bruxelles, Larcier, 1964, t. VI, vol. 1, p. 357, n° 883), que de toute autre personne autorisée à occuper les parties louées, le cas échéant en vertu d'un contrat (sous-locataire, cessionnaire) (Cass., 29 nov. 1984, *op. cit.*).

articles 1734 et 1735 ³⁷ alourdissaient sensiblement cette véritable obligation de garantie et, par voie de conséquence, le régime de responsabilité, déjà suffisamment accablant, du locataire.

12. Voilà donc tracées, sommairement, les grandes composantes du régime antérieur de responsabilité du locataire à l'égard du bailleur, en cas de survenance d'un incendie. Le système mis en place reposait donc sur une responsabilité essentiellement contractuelle et présumée, ce qui était logique dans la mesure où l'on restait dans le strict périmètre du contrat de bail et des obligations qui en découlaient; mais l'aberration, maintes fois dénoncée, provenait de l'élargissement, par l'article 1734, du champ de cette responsabilité contractuelle hors du cadre juridique de la convention en question.

§ 2 - Les modifications intervenues suite à la loi du 20 février 1991

13. Si la réforme législative laisse intacts les libellés des articles 1732 et 1735 (ainsi que, bien évidemment, les dispositions contenant les principes généraux du droit des obligations), le sort qu'elle a réservé aux articles 1733 et 1734 mérite que l'on s'y attarde quelque peu.

14. Le nouvel article 1733 ne reprend plus l'ancienne énumération redondante des causes étrangères exonératoires et est désormais formulé de la façon suivante : « Il (le locataire) répond de l'incendie à moins qu'il ne prouve que celui-ci s'est déclaré sans sa faute ». L'apport de cette nouvelle formulation nous semble difficile à percevoir; en effet, tout en renvoyant aux développements consacrés plus haut, rappelons, brièvement, que lorsque la cause « première » de l'incendie (c'est-à-dire la cause la plus proche de celui-ci, dans le temps, dans l'enchaînement des circonstances) ne suscite aucun doute, il appartient toujours au locataire d'établir, conformément à l'article 1147 et aux prolongements doctrinaux et jurisprudentiels qui lui ont été donnés, les conditions permettant de conclure à l'existence d'une cause étrangère exonératoire; par contre, en cas d'incertitude quant à l'origine du feu, l'article 1732, dont le champ d'application est toujours aussi général, autorise le preneur à rapporter la preuve indirecte, mais décisive, de l'absence totale de faute ou négligence.

D'une parfaite inutilité sous sa forme ancienne, le nouvel article 1733 se révèle, à nouveau, superflu, puisqu'il se contente, simplement, de consacrer la solution contenue à l'article précédent à une hypothèse de pertes ou dégradations, certes particulière, mais ne justifiant nullement un traitement spécifique ³⁸. La seule « utilité » que l'on puisse lui trouver est d'affirmer ce dont chaque locataire est censé être conscient, à savoir que l'incendie en lui-même, ne peut être invoqué comme circonstance étrangère élisive de responsabilité dans son chef... L'intérêt s'arrête là, et c'est, à notre avis, bien peu pour justifier le maintien de cette disposition.

15. L'article 1734 est, quant à lui (discrètement) abrogé, ouvrant la porte à un retour au régime de droit commun basé sur la responsabilité quasi-délictuelle des articles 1382 et suivants du Code civil. D'emblée, une précision s'impose cependant, dans le but de dissiper certains

³⁷ Ce qui obligeait le locataire présumé responsable à établir que le feu n'avait pas commencé « chez lui », ni par son propre fait, ni par le fait de personnes dont il assumait également la responsabilité (A. ROELS, *op. cit.*, 9573, 3).

³⁸ Voy. d'ailleurs, les Doc. Parl. relatifs à la nouvelle loi (*op. cit.*, 1357/10, p. 110) qui précisent que « rien n'empêche de considérer les dommages causés par l'incendie comme une forme particulière de dégradation ou de perte »; en ce sens, *Traité pratique de l'assurance*, *op. cit.*, II, p. 11.07.02.

malentendus dans l'interprétation et les prolongements qui furent parfois donnés à cette modification législative, immédiatement après son entrée en vigueur ³⁹. La suppression pure et simple de l'article 1734 ne signifie nullement l'introduction d'une limitation inconditionnelle de la responsabilité « globale » du locataire aux parties qui font l'objet du contrat, mais bien l'abandon, en ce qui concerne les parties non concernées par la convention du bail (et, donc, par l'obligation contractuelle de restitution, et, par voie de conséquence, par l'article 1733) d'un régime de responsabilité exorbitant au profit d'une application, plus logique, des règles de droit commun. D'une responsabilité contractuelle, présumée et solidaire dans le chef des différents preneurs, on en revient, en définitive, à une responsabilité individuelle, divisée, qu'il appartiendra au bailleur d'établir, conformément aux principes contenus dans les articles 1382 et suivants. Mais il est clair que la réunion des différentes conditions nécessaires pour déclencher l'un des mécanismes de la responsabilité quasi-délictuelle fera peser, tout naturellement, sur le locataire, l'obligation de réparer, le cas échéant, l'intégralité des dommages provoqués par un incendie qui lui serait imputé ou imputable, soit personnellement (articles 1382-1383), soit sur base d'une présomption (articles 1384-1385), soit pour des motifs d'équité (article 1386bis). Et s'il apparaît que plusieurs locataires ont contribué, par leurs fautes ou négligences concurrentes, à la survenance du sinistre, la théorie de l'équivalence des conditions, qui demeure la base de notre système d'appréciation du lien de causalité, met à charge de chaque co-auteur, la réparation intégrale, « in solidum » ⁴⁰ du dommage : au stade de l'obligation à la dette vis-à-vis de la victime, aucun partage ne peut, en effet, être prononcé par le juge; ce n'est qu'au niveau de la contribution à la dette que la gravité respective des fautes servira de référence pour la répartition de la charge de l'indemnisation entre les co-responsables ⁴¹.

Un « nouveau » régime de responsabilité apparaît donc, au bénéfice des locataires « civils » d'un immeuble appartenant à un même bailleur. Le sort de locataires commerçants, dans une situation analogue, mérite, lui aussi, quelques développements. En effet, tout comme les principes des anciens articles 1733 et 1734, le système qui découle à présent, directement et indirectement, de la loi du 20 février 1991 s'applique à tous les baux d'immeubles, y compris les baux commerciaux⁴². Or, il ne faut pas perdre de vue, en matière commerciale, la coutume qui fait présumer la solidarité passive entre codébiteurs commerçants; cette solidarité repose cependant, comme toutes les autres formes de solidarité, sur une prémisses évidente, mais indispensable : l'unité, l'identité de l'obligation qui incombe aux différents codébiteurs ⁴³. Par conséquent, lorsqu'un incendie ravage tout ou une partie d'un immeuble donné en location à plusieurs locataires commerçants, le bailleur puise, dans la présomption de l'article 1733, le droit de réclamer la réparation à chaque locataire respectif ⁴⁴, des dégâts survenus aux parties

³⁹ Une première source d'ambiguïté réside, d'ailleurs, dans les documents parlementaires eux-mêmes, qui précisent que l'abrogation de l'article 1734 « ... fait renaître l'application du droit commun limitant la part de chaque locataire dans la réparation du dommage » (Doc. Parl., *op. cit.*, 1357/1, p. 34).

⁴⁰ Sur la distinction entre obligation « in solidum » et obligation solidaire, voy. H. DE PAGE, *op. cit.*, t. II, pp. 1077 et s., n° 1032; R.O. DALCQ, *op. cit.*, vol. 2, pp. 190-191, n° 2615 à 2617.

⁴¹ H. DE PAGE, *op. cit.*, t. III, p. 323, n° 329; R.O. DALCQ, *op. cit.*, vol. 2, p. 180, n° 2579; R.O. DALCQ et F. GLANSDORFF, « Examen de jurisprudence (1980-1986) : la responsabilité délictuelle et quasi-délictuelle », *R.C.J.B.*, 1988, 3, 26, pp. 415-419, n° 93-95.

⁴² P. JADOUL et J. SAMBON, *op. cit.*, p. 14.

⁴³ H. DE PAGE, *op. cit.*, t. III, pp. 330-331, n° 338, A et B.

⁴⁴ Plus question, en effet, d'imposer une soi-disant solidarité, entre les différents locataires, en ce qui concerne leurs obligations respectives d'indemniser le bailleur pour les dégâts survenus à leurs parties privatives; à l'évidence, la condition d'unité, d'identité d'obligation que présuppose toute solidarité, fait, manifestement, défaut en l'espèce.

qu'il occupait à titre privatif ⁴⁵. Par contre, pour espérer obtenir l'indemnisation des dégâts occasionnés à des lieux ou parties à l'égard desquels le(s) locataire(s) incriminé(s) n'assumai(en)t aucune obligation contractuelle de restitution, il doit désormais recourir (entre autres) au système de la faute à prouver, comme à l'encontre de locataires civils; et en cas de pluralité de fautes, les mêmes principes de réparation que ceux adoptés à l'égard des locataires civils sont désormais applicables, puisque la Cour de Cassation a, depuis toujours, mis en exergue le caractère dérogatoire au droit commun, de la règle de solidarité en matière commerciale pour prôner une interprétation restrictive limitant le champ d'application de cette solidarité coutumière aux seules obligations contractuelles ⁴⁶.

CHAPITRE II : ANALYSE DE QUELQUES SITUATIONS PARTICULIERES, A LA LUMIERE DES NOUVEAUX PRINCIPES DE RESPONSABILITE

16. S'il a mis fin à certaines ambiguïtés et aberrations juridiques, le nouveau régime, tel qu'il nous est proposé, n'a pas dissipé toutes les difficultés et incohérences qui avaient pu apparaître à l'occasion de l'application des principes antérieurs. Nous n'allons pas analyser, un par un, les différents cas d'espèce d'une liste qui ne serait, de toute façon, jamais exhaustive; contentons-nous d'épingler quelques situations, choisies parce qu'elles n'ont reçu que peu d'éléments de réponse jusqu'à présent ou parce qu'elles reflètent, mieux que d'autres, les équivoques qui subsistent encore.

SECTION 1 - LA SITUATION DU LOCATAIRE UNIQUE

§ 1 - Co-occupation indivise avec le bailleur

17. Le preneur unique d'un bien donné en location voit sa responsabilité contractuelle essentiellement gouvernée par les articles 1147, 1148, 1302, 1315, 1732, 1733 et 1735 du Code Civil. Comme auparavant, cependant, cette responsabilité contractuelle cèdera le pas à un système de responsabilité quasi-délictuelle si le bailleur s'était réservé un droit de co-occupation ou « de jouissance permanent concurremment avec le preneur » ⁴⁷ ⁴⁸ sur les parties soi-disant louées; dans ce cas, en effet, quelles que soient les apparences et la terminologie utilisée dans la convention, il ne peut plus s'agir d'un véritable contrat de bail, puisque celui-ci postule la mise en jouissance privative, exclusive, d'une chose, par le bailleur au profit du locataire ⁴⁹.

§ 2 - Jouissance exclusive du locataire

⁴⁵ Sous réserve des précisions ultérieures que nous apporterons à propos des « parties communes » également soumises à restitution.

⁴⁶ Voyez Cass., 3 avril 1952, *Pas.*, 1952, I, p. 498; Cass., 5 déc. 1975, *Pas.*, 1976, p. 428; Cass., 1er oct. 1981, *J.T.*, 1982, p. 56; Cass., 25 avril 1985, *Rev. not. belge*, 1985, p. 441 et note A. MEINERTZHAGEN-LIMPENS.

⁴⁷ L'hypothèse décrite ne doit pas être confondue avec celle (que nous envisageons plus loin) où le bailleur occupe une partie de l'immeuble, autre que celle donnée en location. Cette confusion n'est cependant pas exceptionnelle (voyez, pour une illustration, Comm. Dinant, 19 janv. 1988, *Bull. Ass.*, 1988, 284, pp. 507-509 et note J.-M. HAUFERLIN).

⁴⁸ Sur la signification exacte de cette co-occupation indivise permanente du bailleur et du locataire, voyez notamment Cass., 16 mai 1952, *op. cit.*; Cass., 30 sept. 1977, *op. cit.*; Traité Pratique de l'Assurance, *op. cit.*, II, pp. 11.07.04-05; Les Nouvelles, *op. cit.*, p. 402, n° 1044; P. JADOUL et J. SAMBON, *op. cit.*, p. 11.

⁴⁹ Les Nouvelles, *op. cit.*, p. 402, n° 1043; Y. MERCHERS, *op. cit.*, pp. 137 et 149.

18. Si le preneur (avec sa famille) occupe, seul, les lieux loués, les principes régissant l'indemnisation des dégâts causés par l'incendie aux seuls lieux visés par le contrat lui imposent de renverser la présomption d'inexécution fautive, par une démarche quelque peu différente, selon que l'on ait établi ou non, avec certitude, la cause exacte du sinistre ⁵⁰.

19. Les circonstances à l'origine de l'incendie, dont le preneur va tenter d'établir qu'elles épousent bien les multiples aspects de la cause étrangère exonératoire, sont très variées. Beaucoup ont, d'ailleurs, d'ores et déjà reçu une solution qui ne suscite guère de discussion approfondie ^{51 52}; nous ne nous attarderons donc plus longuement que sur deux causes particulières : le vice d'une chose et le fait d'un animal.

Deux types de raisonnement peuvent être tenus lorsqu'il est clairement établi que l'incendie a été provoqué par le fait d'une chose (mobilier, par exemple) affectée d'un vice, ou par le fait d'un animal dont le preneur assumait la garde ⁵³.

Le premier consiste à vérifier, selon le raisonnement exposé précédemment à propos de l'incendie à origine déterminée ⁵⁴, si l'une ou l'autre de ces causes remplit bien scrupuleusement les conditions susceptibles de lui conférer son effet libératoire. L'absence de l'une de ces conditions rendrait automatiquement le preneur contractuellement responsable; dans le cas contraire, par contre, il faudrait conclure à une exonération totale du preneur, puisque les règles de responsabilité contractuelle, en principe seules applicables entre co-contractants ⁵⁵, auraient été tenues en échec par la démonstration, décisive, des caractéristiques faisant de cette circonstance, une cause exonératoire.

⁵⁰ Voyez *supra*, n° 8 et 11.

⁵¹ Ainsi, à titre d'exemple :

- pour l'état de vétusté de l'immeuble ou d'une partie de celui-ci, voyez Civ. Anvers, 19 oct. 1951, *R.W.*, 1951-1952, col. 1017; également Mons, 17 mai 1988, *Rev. not. belge*, p. 527.

- pour l'hypothèse du court-circuit, voyez Anvers, 3 mars 1980 (*Bull. Ass.*, 1983, p. 263); Cass., 26 févr. 1988, *op. cit.*

- pour le fait d'un tiers et la double preuve à rapporter par le preneur, à savoir que ce fait est bien une cause exonératoire (notamment qu'aucune faute ou négligence du preneur et des siens n'a permis à ce tiers de s'introduire dans les lieux loués) et que le tiers n'est pas une personne dont le preneur devait répondre, voyez Bruxelles, 16 mai 1984, *op. cit.*; Anvers, 14 févr. 1986, *R.W.*, 1986-1987, col. 126.

- pour le cas du « feu de cheminée » (cause fréquente d'incendie), voyez Civ. Bruxelles, 26 mai 1951 (*Bull. Ass.*, 1951, p. 585), qui considère qu'il s'agit bien d'une cause exonératoire car il résultait, en fait, d'un vice de construction, inconnu du preneur, dont la responsabilité incombait au bailleur; voyez, par contre, Civ. Marche-en-Famenne, 29 mai 1951 (*Bull. Ass.*, 1951, p. 597), qui refusa de considérer ce feu comme une circonstance libératoire étant donné qu'il avait trouvé son origine dans un manque d'entretien imputable au preneur.

⁵² Dans le contexte, différent, d'un incendie à cause indéterminée ou douteuse, voyez également la position constante de la jurisprudence sur le fait que l'absence du preneur lors de la survenance du sinistre ne prouve pas, à suffisance, *ipso facto*, l'absence de faute ou négligence de sa part : cfr. références citées par Y. MERCHERS, *op. cit.*, p. 194, n° 301; Civ. Gand, 21 avril 1982, *R.G.A.R.*, 1984, 10754.

⁵³ Nous supposons que, outre l'existence du vice et du lien causal entre ce vice et l'incendie, la qualité de gardien, dans le chef du preneur, à l'égard de la chose viciée, ait été démontrée et soit incontestée.

⁵⁴ Voyez *supra*, n° 4, 8 et 11.

⁵⁵ A moins d'une faute et d'un dommage autres que contractuels, ce qui n'est visiblement pas le cas : il n'y a, dans l'hypothèse analysée, aucune faute aquilienne (aucun manquement à l'obligation générale de prudence qui s'impose à tous) et le dommage est

Quant au second raisonnement, il repose sur une dissociation, dès le départ, de deux qualités bien distinctes et juxtaposées, dans le chef du preneur, à savoir celle de locataire contractuellement responsable, et celle de gardien d'une chose viciée ou d'un animal, responsable sur base (mais dans les limites) de l'article 1384, al. 1 ou 1385, même lorsque la victime n'est autre que le bailleur, co-contractant ⁵⁶.

Quels arguments militent en faveur de l'une ou l'autre des deux propositions développées ?

Le premier, auquel nous serions personnellement enclin à souscrire, s'appuie sur un respect strict et logique des principes applicables pour l'établissement de toute responsabilité contractuelle en général ⁵⁷ et peut, nous semble-t-il, bénéficier d'un léger argument de texte, tiré de l'article 1735, qui a instauré une véritable obligation de garantie, à charge du preneur, pour les personnes de sa maison, alors qu'aucune disposition similaire n'a été prévue pour instaurer une responsabilité contractuelle du fait des choses ou animaux ⁵⁸.

Quant au second, qui a les faveurs d'une partie de la doctrine ⁵⁹, il se fonde plutôt sur des motifs d'équité et de bon sens : rendre inapplicable les articles 1384, al. 1 et 1385 en présence d'un lien contractuel entre le gardien et la victime aboutit à priver, dans beaucoup de cas, le bailleur de tout recours pour obtenir la réparation des dommages qui auraient été provoqués, par cette cause exonératoire, aux biens loués, alors que le même bailleur dispose d'un tel recours en ce qui concerne l'indemnisation pour les dégâts survenus aux parties non données en location ... *A contrario*, cela signifie également, d'une façon plus générale, qu'un contexte contractuel permet, seul, à un gardien d'espérer être exonéré pour le fait d'une de ses

purement contractuel ... Voyez *infra*, pour de plus longs développements sur ce concours entre responsabilités contractuelle et aquilienne.

⁵⁶ Pour une application, mais très maladroite de l'article 1384, al. 1 au cas de l'incendie ayant ravagé des locaux loués, voyez Comm. Dinant, 19 janv. 1988, *op. cit.* Mais en raison d'une motivation très ambiguë (qui accueillait le moyen fondé sur l'article 1384 ... après avoir rejeté, à tort, l'application de l'article 1733 !), cette décision a été frappée d'appel ...

⁵⁷ Dans le contexte, un peu voisin, du contrat de prêt à usage, voyez la note critique de D. DELI (sous un jugement du Trib. 1ère Instance de Louvain du 29 avril 1988, *R.G.D.C.*, 1990/6, p. 443), qui estime que le cadre contractuel ainsi tracé suppose l'application des (seuls) principes de responsabilité contractuelle et, partant, du mécanisme d'exonération du contractant (le prêteur, en l'occurrence) si ce dernier livre la preuve décisive d'une cause étrangère exonératoire. Dans ce sens, également, à propos du problème de concours de responsabilités contractuelle et quasi-délictuelle en présence d'un contrat de transport, voy. la note critique de R. DE WIT, sous Anvers, 9 déc. 1987, *R.G.D.C.*, 1990/6, pp. 444-462.

⁵⁸ Il ne faut cependant pas perdre de vue que l'article 1735 a une raison d'être tout à fait spécifique : il devait, en effet, être prévu pour pallier l'insuffisance de protection, telle qu'elle était offerte au bailleur, s'il avait dû se contenter de l'article 1384, al. 2 et 3 (à supposer que ce recours lui fût reconnu – ce qui est l'objet même de la controverse analysée –), qui n'instaure une responsabilité présumée que pour le fait des « enfants » ou des « préposés » (notions moins étendues que celle de « gens de la maison » – voyez *supra*, n° 11 et note 36) et qui, de surcroît, admet, au profit des parents du moins, le renversement de la présomption érigée par la preuve contraire.

⁵⁹ A. ROELS, *op. cit.*, p. 9573, 2; voyez également M. VAN QUICKENBORNE, « Réflexions sur le dommage purement contractuel », note sous Cass., 14 oct. 1985, *R.C.J.B.*, 1988, 3, p. 354 : cet auteur évoque la situation de l'exploitant d'un car-wash, qu'il estime responsable, sur le plan contractuel, des dommages causés à un véhicule, mais aussi, sur le plan quasi-délictuel, du fait du vice de l'installation dont il est gardien; dans ce sens, voyez Civ. Bruxelles, 22 oct. 1979, *R.G.A.R.*, 1981, 10403.

choses ou animaux, alors que cet espoir apparaît pratiquement utopique, en dehors de tout périmètre contractuel ⁶⁰.

20. Si, en aucune manière, la présomption contenue par l'article 1733 n'a pu être écartée, la responsabilité contractuelle du locataire sera retenue. Si, qui plus est, le bailleur arrive à démontrer (le cas échéant, par le biais d'une expertise) qu'une faute ou négligence (au sens des articles 1382-1383) est personnellement imputable au preneur, le problème de concours entre responsabilités contractuelle et aquilienne qui surgit, devra être résolu selon les enseignements dégagés et affinés par la jurisprudence de la Cour de Cassation ⁶¹; or, non seulement, cette faute est « mixte » (c'est-à-dire constitutive, à la fois d'un manquement contractuel à l'obligation de jouir de la chose louée en bon père de famille (article 1728, 1^o) et d'une infraction à l'obligation générale de prudence qui s'impose à tous) mais, en plus, la condition d'existence d'un dommage spécifique, autre que purement contractuel, fait défaut, ce qui cantonne les possibilités d'action du bailleur à la sphère contractuelle. Si ce n'est qu'il écarte toute possibilité d'exonération du locataire par preuve contraire, l'établissement d'une faute aquilienne présente donc un intérêt assez limité pour le bailleur, du moins lorsque l'incendie n'a provoqué de dégâts qu'aux parties louées; si, par contre, celui-ci désire être indemnisé pour les dommages occasionnés à d'autres lieux que ceux donnés en location, le seul moyen d'obtenir satisfaction à cet égard, sera de rapporter, outre la preuve d'un dommage autre que purement contractuel (ce qui ne posera aucun problème), la démonstration d'une faute aquilienne ⁶², fondement du droit à réparation sur base des articles 1382-1383, cette fois ⁶³; le locataire ne pourrait, en effet, être contraint, sur base du simple fait qu'il n'est pas parvenu à renverser la présomption d'inexécution fautive, à fournir la réparation des dégâts survenus à d'autres biens, appartenant ou occupés par le bailleur, que ceux concernés par la location ⁶⁴.

⁶⁰ Tout en nous gardant bien d'appliquer, par analogie, un même raisonnement à deux situations fort distinctes, signalons cependant que lorsque l'incendie a été provoqué par un état de démence du locataire qui revêtirait toutes les caractéristiques d'une cause exonératoire (c'est-à-dire une démence « à l'état pur », non provoquée par le comportement du preneur lui-même), la doctrine et la jurisprudence ont cependant admis l'application, même en matière contractuelle, du recours particulier fondé sur l'article 1386bis, qui autorise (la réparation n'est donc pas automatique) le juge, statuant en équité, à condamner à une réparation totale ou partielle des dommages provoqués (voyez H. DE PAGE, *op. cit.*, t. II, p. 577, n° 585; R.O. DALCQ, *op. cit.*, vol. 1, p. 737, n° 2329; F. GLANSDORFF, « La responsabilité contractuelle des malades mentaux et des autres personnes atteintes d'un trouble physique ou mental », note sous Cass., 29 nov. 1984, *R.C.J.B.*, 1987, pp. 234-235; J. Paix Ostende, 26 mai 1970, *Bull. Ass.*, 1971, pp. 813 et sv., et note A.T.). Mais il est aussi vrai que, tant l'exposé des motifs de la loi du 16 avril 1935 qui introduisit la disposition en question, que la place même de ce texte sous un titre IVbis distinct du titre précédent « Des engagements qui se forment sans convention ») plaident en faveur d'une telle solution ...

⁶¹ Des développements plus complets quant à la controverse et les différentes tendances rencontrées au niveau de la jurisprudence de la Cour de Cassation et des juridictions de fond ne présentent aucun intérêt significatif pour la présente étude : voyez, notamment, à ce propos, Cass., 7 déc. 1973, *Pas.*, 1974, I, p. 376; Cass., 15 sept. 1977, *R.C.J.B.*, 1980, p. 355; Cass., 14 oct. 1985, *R.C.J.B.*, 1988, p. 341 et note précitée de M. VAN QUICKENBORNE; Cass., 9 nov. 1987, *Pas.*, 1988, I, p. 296; J.-L. FAGNART et M. DENEVE, « Chronique de jurisprudence : la responsabilité civile », *J.T.*, 1985, pp. 453-455.

⁶² Si une telle faute est établie, elle ne pourrait être qu'aquilienne, puisque, à l'égard des parties non louées, le locataire n'assumait aucune obligation contractuelle particulière.

⁶³ R.O. DALCQ, *op. cit.*, vol. 1, p. 219, n° 432.

⁶⁴ Depuis toujours, en effet, doctrine et jurisprudence ont strictement calqué l'étendue de la réparation réclamée sur base de la responsabilité contractuelle édictée par l'article 1733, sur l'étendue de l'obligation contractuelle de restitution qui en est, à leurs yeux, le fondement; voyez ainsi Cass., 15 févr. 1934 (*Pas.*, 1935, I, p. 172) : « qu'il ne ressort,

Il faut par ailleurs préciser, en ce qui concerne l'administration de la preuve de cette faute aquilienne, que le non renversement de la présomption de l'article 1733 ne permet pas de considérer, *ipso facto*, que le bailleur a fait la démonstration d'une telle faute dans le chef du preneur, susceptible de lui procurer le fondement indispensable pour l'indemnisation des dégâts aux parties non offertes en location ⁶⁵.

21. Ajoutons enfin que, si les articles 1732 et 1733 voient, étant donné le contexte dans lequel ils se situent, leur champ d'application limité à l'objet « concerné » par la convention de bail ⁶⁶, il semble qu'il faille adopter le même raisonnement, en ce qui concerne l'article 1735. Ceci implique que si l'incendie a été provoqué par le fait d'une personne dont le locataire devait répondre au sens de l'interprétation qui a été donnée à cet article, mais dont il ne serait pas responsable au regard des alinéas 2 et 3 de l'article 1384 (en tant que parent ou commettant, donc), ce preneur ne pourra voir sa responsabilité (contractuelle pour autrui) engagée, à l'égard du bailleur, que pour les dégâts aux parties louées; quant aux dommages occasionnés à d'autres lieux, seul l'auteur du fait ayant déclenché l'incendie devra en répondre, sur le plan quasi-délictuel.

SECTION 2 - LA SITUATION DES LOCATAIRES OCCUPANT, A PLUSIEURS, UN IMMEUBLE APPARTENANT A UN MEME BAILLEUR

§ 1. - Les dégâts provoqués à des lieux loués par d'autres locataires

22. Puisque l'étendue de la réparation qui peut être réclamée à un locataire sur base de la responsabilité contractuelle établie, est strictement confinée aux dégâts provoqués aux seuls lieux loués, le recours aux mécanismes de la responsabilité quasi-délictuelle (articles 1382 à 1386bis) s'avère désormais indispensable pour le bailleur désireux d'être indemnisé pour (tous) les dégâts causés à d'autres lieux; que ceux-ci soient vides, occupés par le propriétaire lui-même ou par d'autres locataires que celui à qui il est demandé d'intervenir, ce sont donc désormais les mêmes principes qui trouvent à s'appliquer.

§ 2 - Les dégâts provoqués aux parties communes

a) La notion de parties communes

23. Lorsqu'un immeuble à appartements fait l'objet de contrats de location distincts avec plusieurs preneurs, certaines parties ou pièces sont affectées à l'usage commun, collectif de(s) différents appartements, que ce soit par la force des choses (fondations, murs extérieurs, toiture, escaliers, et, de façon générale, tout élément contribuant à la stabilité et à l'habitabilité

ni du texte de l'article, ni de la place qu'il occupe, que les rapports juridiques qui y sont envisagés soient autres que ceux de bailleur à preneur, et concernent autre chose que l'objet même du bail »); dans ce sens, Cass., 16 nov. 1944, *op. cit.*; en doctrine, voyez Les Nouvelles, *op. cit.*, p. 396, n° 1026-1028; H. DE PAGE, *op. cit.*, t. IV, p. 725, n° 699, B; Y. MERCHERS, *op. cit.*, p. 190; A. ROELS, *op. cit.*, p. 9573, 2; M. VAN QUICKENBORNE, *op. cit.*, pp. 356, 361, 362 et 364.

⁶⁵ J.-L. FAGNART et M. DENEVE, *op. cit.*, p. 453; P. JADOUL et J. SAMBON, *op. cit.*, p. 14. Non seulement ceci constituerait un glissement d'un système basé sur la faute à prouver vers un système de faute présumée, mais, en outre, ce serait une nouvelle extension (déguisée, certes) du champ de la réparation susceptible d'être réclamée sur base de la responsabilité purement contractuelle.

⁶⁶ Voyez *supra*, note 64.

du bâtiment), ou en vertu d'un accord implicite ou explicite (une cave, un garage, un grenier, un jardin, une buanderie, ...). L'application du cadre juridique tracé par les articles 1733 et 1734 soulevait d'énormes problèmes d'interprétation, que la nouvelle loi, et le régime qui en résulte, ne sont cependant pas parvenus à évacuer.

L'intérêt de la question est, désormais, de déterminer si, à l'égard des dégâts causés aux parties dites communes, le bailleur peut se « contenter » d'invoquer la présomption d'inexécution fautive, à charge de preuve contraire de la part du preneur, ou s'il doit démontrer l'existence d'une faute dans le chef de ce dernier (ou des conditions requises pour le déclenchement d'un autre régime de responsabilité extra-contractuelle).

b) Le champ d'application de la responsabilité contractuelle à l'égard des parties communes

24. Tout est évidemment fort simple lorsque bailleur et preneurs ont pris le soin de stipuler, dans les contrats respectifs, quelles parties communes ils entendaient expressément inclure ou exclure du périmètre de la convention, et partant, de l'obligation de restitution et de la responsabilité qui en est le pendant ⁶⁷.

Bien souvent, cependant, les contrats sont muets ou incomplets à ce sujet; l'absence de définition ou de référence légale a, dès lors, amené la doctrine et la jurisprudence à présenter certaines subdivisions au sein même de ce concept global de « parties communes », sans cependant faire preuve d'une belle unanimité. Faisant appel à la « thèse de droit sur l'extension de la location aux accessoires normaux de la chose principale (c'est-à-dire aux accessoires qui en permettent la jouissance) » ⁶⁸, certains auteurs ⁶⁹ ont proposé d'opérer une distinction nette entre, d'un côté, les parties communes, « accessoires » indispensables à la jouissance des parties privatives, pour lesquelles il existerait une présomption – certes réfragable – d'inclusion (tacite) dans le contrat de bail qui les ferait rentrer dans le champ d'application de l'article 1733, et, d'un autre côté, les parties communes, non indispensables à la jouissance privative, qui seraient, sauf stipulation contraire, censées être exclues du domaine contractuel ⁷⁰.

Une façon un peu différente d'aborder le problème peut, nous semble-t-il, être proposée. Rien n'interdit de considérer que, non seulement la structure fondamentale du bâtiment, forcément indispensable à la jouissance des parties privatives, serait implicitement visée par la convention de bail, mais également toute autre partie, non exclusivement privative, à l'égard de laquelle plusieurs locataires se seraient vu reconnaître un droit d'accès et d'usage et dont ils jouiraient au sens du Code Civil (article 1709). En effet, d'une part le contrat de bail

⁶⁷ Même en présence de stipulations conventionnelles apparemment claires, toute équivoque quant à l'interprétation de l'intention réelle des parties n'est toutefois jamais complètement exclue; voyez pour une illustration de ce problème délicat, Cass., 16 nov. 1944, *op. cit.*; également Civ. Liège, 5 déc. 1967, *Jur. Liège*, 1967-1968, p. 267.

⁶⁸ Voyez les conclusions du Proc. Gén. CORNIL, précédent l'arrêt précité de la Cour de Cassation du 16 nov. 1944, *op. cit.*, pp. 46-47.

⁶⁹ Voyez notamment A. ROELS, *op. cit.*, pp. 2573, 5-6; contra, Les Nouvelles, *op. cit.*, p. 384, n° 990-991, qui exclut automatiquement toutes les parties communes du champ de la responsabilité contractuelle.

⁷⁰ Cette distinction, toute théorique, doit cependant être envisagée avec souplesse et peut donc, selon ces auteurs, être modulée au gré des circonstances, par les parties ou, le cas échéant, par le juge, dont le pouvoir d'appréciation, en cas de conflit, reste souverain : ainsi, un escalier ou un ascenseur, *a priori* indispensable dans un immeuble à appartements (et à étages !) ne peuvent être considérés comme un accessoire indispensable à la jouissance privative du locataire du rez-de-chaussée ... Voyez, pour une illustration, Civ. Liège, 5 déc. 1967, *op. cit.*

suppose la concession temporaire et à titre onéreux ⁷¹, au preneur, de l'usage et la jouissance d'une chose, éléments dont le « bailleur » pourrait, eu égard aux circonstances propres de l'espèce, arriver à établir la réunion; et d'autre part, une convention tacite de bail est tout à fait concevable ⁷². Le gros inconvénient d'un tel raisonnement, pour le bailleur, surgit au niveau de la preuve qu'il va devoir être amené à rapporter, en cas de conflit. Comment, en effet, prouver – si ce n'est par un écrit ⁷³ – que ces parties communes ont également été données en location, à l'encontre d'un écrit qui énumère précisément et limitativement les biens donnés en location ? Sous peine de devoir fonder son recours sur les règles de la responsabilité extra-contractuelle ⁷⁴, le bailleur a donc tout intérêt à détailler, au maximum, les parties qu'il entend affecter à la location.

c) Application des mécanismes de responsabilité contractuelle aux parties communes visées par le contrat de bail

25. Il n'est peut-être pas superflu de rappeler que lorsque le bailleur s'est réservé un droit de jouissance permanent, concurremment avec les preneurs ⁷⁵, sur toutes ou certaines parties communes, la responsabilité des locataires à l'égard de ces mêmes parties ne saurait, à notre avis, être engagée que sur base des articles 1382 et suivants.

26. Dans tout autre cas, les dégâts provoqués aux parties communes à l'égard desquelles tous les (ou certains) locataires assumaient une obligation de restitution (selon l'article 1731) analogue à celle prévue pour les parties strictement privatives, voient leur réparation gouvernée par les règles de responsabilité contractuelle.

Le(s) locataire(s) qui serai(en)t parvenu(s) à renverser la présomption qui les accable, par l'une ou l'autre voie examinée plus haut ⁷⁶, sera (seront) définitivement libéré(s) de toute obligation de réparer.

Mais qu'en est-il de l'étendue de la réparation à laquelle seront tenus ceux qui, par quelque moyen que ce soit, seraient dans l'impossibilité de faire tomber ladite présomption ?

⁷¹ H. DE PAGE, *op. cit.*, t. IV, p. 485, n° 482. On objectera que le bailleur aura, très fréquemment, accordé la jouissance de ces parties communes, à titre gratuit; dans ce cas, l'on se trouve en présence d'un contrat de prêt à usage, contrat qui, à part la remise de la chose, ne nécessite aucune formalité particulière et qui met également à charge de l'emprunteur une obligation de restitution dont l'inexécution est aussi rigoureusement sanctionnée (articles 1882 et suivants du Code Civil).

⁷² La convention tacite est cependant vue d'un mauvais œil par le législateur : voyez H. DE PAGE, *op. cit.*, t. IV, p. 551, n° 525; Les Nouvelles, *op. cit.*, p. 61, n° 9.

⁷³ Voyez en effet les articles 1341 et surtout 1715.

⁷⁴ L'impossibilité, pour le bailleur, d'établir que c'était bien en vertu du contrat de bail que le locataire jouissait également des parties communes, doit, en effet, conduire à penser qu'il ne s'agissait que d'une simple tolérance, ne reposant sur aucune convention. Voyez cependant A. ROELS, *op. cit.*, p. 9573, 10-11, qui rattache, assez curieusement selon nous, la mise à la disposition du locataire, de certaines parties communes, à un contrat d'entreprise, au motif que le bailleur assume à leur égard des obligations d'entretien et de surveillance allant au-delà (mais en quoi ?) des obligations incombant à un bailleur.

⁷⁵ Voyez *supra*, n° 17. Ce serait le cas si le bailleur, occupant lui-même une partie de l'immeuble, s'était réservé l'accès et l'usage de parties communes également affectées à l'usage collectif des locataires. En ce qui concerne plus particulièrement la structure fondamentale du bâtiment, il faut, semble-t-il, considérer que le simple fait que le bailleur occupe l'immeuble suffit pour en déduire qu'il est investi d'un droit permanent, concurrent avec ceux des preneurs, excluant l'applicabilité de l'article 1733.

⁷⁶ Voyez *supra*, n° 8.

En présence d'une obligation contractuelle unique, identique ⁷⁷, à pluralité de débiteurs (ce qui est incontestablement le cas en ce qui concerne l'obligation de réparation qui incombe aux différents locataires à l'égard des parties communes « concernées » par leurs contrats de bail respectifs), la dette se divise ⁷⁸, en principe en proportion de l'intérêt de chaque partie ⁷⁹, ou, si l'on ne peut déterminer cet intérêt, par parts égales ⁸⁰. Ce principe de divisibilité est d'autant plus applicable lorsque l'obligation est une obligation de sommes d'argent (dommages et intérêts), et ce, même si cette dernière vient, en fait se substituer pour cause d'inexécution à une obligation de faire, indivisible par nature, comme l'était l'obligation de restitution des parties « co-louées », qui incombait aux différents preneurs ⁸¹. Par conséquent, les co-locataires qui n'auraient pu écarter la présomption inhérente à l'article 1733 seront contraints de prendre en charge, chacun pour une part, égale ou proportionnelle à leur intérêt selon le cas, l'intégralité du montant des réparations afférentes aux parties communes « co-louées » endommagées ou ravagées ⁸².

SECTION 3 - LA SITUATION DES LOCATAIRES OCCUPANT, A PLUSIEURS, UN IMMEUBLE SOUMIS AU REGIME DE CO-PROPRIETE

27. L'abrogation de l'article 1734 a emporté, avec elle, une délicate controverse quant à la question de savoir si ledit article trouvait à s'appliquer ou non (et si oui, dans quelles limites), lorsque la pluralité de locataires occupait un immeuble soumis au régime particulier (mais très fréquent) de la co-propriété ⁸³.

Comme pour les autres hypothèses analysées précédemment, seul subsiste, aujourd'hui, le prescrit de l'article 1733 pour régler la responsabilité contractuelle des locataires à l'égard de leur bailleur respectif, ce qui implique que le bailleur qui voudrait obtenir la réparation des dégâts provoqués à des lieux privatifs pour laquelle « son » locataire se serait exonéré, devra obligatoirement mettre en mouvement l'un des mécanismes de responsabilité extra-contractuelle à l'encontre d'un occupant de l'immeuble, engagé dans les liens d'un contrat de location avec un autre bailleur.

⁷⁷ Le fait que cette obligation identique, unique s'inscrive dans le cadre de plusieurs contrats distincts, importe peu (voyez P. VAN OMMEFLAGHE, *op. cit.*, p. 789; Cass., 1er oct. 1981, *op. cit.*).

⁷⁸ Sauf entre co-débiteurs (co-locataires, en l'occurrence) commerçants où la solidarité est présumée.

⁷⁹ Se référant à ce critère de répartition, certains proposent de diviser la dette en tenant compte de l'importance respective des parties privatives (cubage, superficie, nombre de pièces, ...) ou des valeurs locatives respectives. Voyez ainsi A. ROELS, *op. cit.*, p. 9573, 12.

⁸⁰ H. DE PAGE, *op. cit.*, t. III, p. 290, n° 288; p. 293, n° 289.

⁸¹ H. DE PAGE, *op. cit.*, t. III, p. 300, n° 295.

⁸² Certains ont avancé l'idée d'un partage de l'obligation de restitution en fractions abstraites; et, calquant, comme cela a toujours été développé (voyez *supra*, n° 20 et note 64), l'étendue de l'obligation de réparation sur celle de l'obligation de restitution, ils déduisent logiquement que l'on ne peut imposer aux co-locataires non exonérés que la réparation afférente à la part, abstraitement fixée, des parties communes qu'ils devaient restituer (voyez, notamment, A. ROELS, *op. cit.*, p. 9573, 11-12). Contrairement à ce qui découle du raisonnement exposé ci-dessus, le bailleur n'obtiendra donc pas, si l'on suit cette approche, la réparation de l'intégralité des dégâts occasionnés aux parties communes, lorsque certains co-locataires seront parvenus à renverser la présomption qui les rendait responsables, sur le plan contractuel, pour la fraction abstraitement définie, de ces parties communes.

⁸³ Voyez notamment Traité Pratique de l'Assurance, II, p. 11.07.14-15; A. ROELS, *op. cit.*, p. 9573, 3 et références citées.

Le régime de la réparation aux dégâts provoqués aux parties communes co-louées est analogue à celui qui fut exposé dans le contexte d'un immeuble à propriétaire unique ⁸⁴, si ce n'est que cette obligation de réparation, à charge d'une pluralité de débiteurs, se doublera parfois d'une modalité supplémentaire, à savoir une pluralité de créanciers ⁸⁵.

CONCLUSION

28. Si les réformes introduites par la loi du 20 février 1991 à propos du régime de la responsabilité locative constituent, indéniablement, une amélioration – attendue depuis si longtemps – tout à fait justifiée du sort du locataire en cas d'incendie, il semble toutefois que les implications réelles, concrètes de ces aménagements législatifs aient, dans les premiers temps du moins, été grossies, de façon quelque peu exagérée. On y a vu une limitation inconditionnelle de la responsabilité du locataire à la seule valeur locative des lieux loués à titre privatif, sans bien se rendre compte que les situations auparavant régies par un article 1734 à l'encontre duquel les assouplissements et dérogations, fruits de l'imagination de la doctrine et de la jurisprudence, n'avaient cessé de s'accumuler, étaient dorénavant soumises au droit de la responsabilité extra-contractuelle.

Ceci étant, le nouveau système de responsabilité « globale » du locataire à l'occasion d'un incendie, appelle, à notre avis, quelques prolongements pratiques au niveau de l'assurance que doit en principe ⁸⁶ souscrire le locataire lors de son entrée en jouissance dans les lieux. L'assurance « R.C. locative » *stricto sensu*, c'est-à-dire purement contractuelle (articles 1732 à 1735) est certainement appelée à subir une (simple) adaptation textuelle (la suppression littérale du renvoi à l'article 1734). Mais, en même temps, les polices d'assurance seront sans doute amenées à proposer, en fonction des circonstances, une garantie « nouvelle », du type « recours du bailleur sur base des articles 1382 et suivants » ou « responsabilité du locataire vis-à-vis des autres biens qui sont la propriété du bailleur ».

Jean-Marc BINON,
Chercheur au Centre de Droit des Obligations de l'U.C.L.

⁸⁴ Voyez *supra*, n° 26.

⁸⁵ A ce sujet, voyez H. DE PAGE, *op. cit.*, t. III, pp. 292 et sv., n° 289 et sv. Bien souvent, il appartiendra au conseil de gérance de la co-propriété de décharger les différents propriétaires des soucis relatifs à l'intentement de procédures contre les divers locataires susceptibles d'être poursuivis en réparation des dommages occasionnés.

⁸⁶ Il n'existe cependant aucune obligation légale en la matière ...