

Obligations

La perte d'une chance dans le cadre de la présomption de responsabilité du preneur en cas d'incendie du bien loué

Par un arrêt du 2 octobre 2025*, la Cour de cassation s'est prononcée sur la possibilité d'appliquer la théorie de la perte d'une chance dans le cadre de la présomption de responsabilité du preneur en cas d'incendie du bien loué¹². Les faits de la cause impliquaient un immeuble, loué dans le cadre d'un bail commercial, qui a subi un incendie en raison d'un problème relatif à l'installation électrique d'une partie du bâtiment. En vertu de l'article 1733 de l'ancien Code civil, le preneur doit répondre de l'incendie, « à moins qu'il ne prouve que celui-ci s'est déclaré sans sa faute ». Il s'agit de présumer la faute du preneur, ainsi que le lien de causalité entre cette faute et le dommage subi par le bailleur¹³. Comme indiqué dans l'arrêt commenté, ce régime n'est qu'une déclinaison particulière de l'obligation de restitution du bien loué à l'issue du bail¹⁴.

Le jugement attaqué estime que le preneur n'est pas parvenu à renverser la présomption qui pèse dans son chef, et le condamne donc à réparer l'intégralité du dommage. Ce jugement précise que « le preneur a été négligent et n'a pas informé le bailleur des pannes répétées affectant l'installation électrique, ce qui a provoqué la *disparition d'une chance d'éviter l'incendie* en faisant appel à un électricien à temps »¹⁵. Le preneur s'est pourvu en cassation contre cette décision, invoquant le fait que le juge du fond aurait dû, d'après ses propres termes, appliquer la théorie de la perte d'une chance et, ce faisant, s'abstenir de le condamner à réparer l'intégralité du dommage réellement subi.

La Cour de cassation a décidé de rejeter le pourvoi, se rapprochant ainsi d'un arrêt qu'elle avait rendu en 1988¹⁶. Dans son arrêt de 2025, la Cour rappelle d'abord que le preneur ne peut échapper à sa responsabilité qu'en démontrant que l'incendie s'est produit sans sa faute. Vient ensuite la phrase clé : « lorsqu'il est établi que le preneur a commis une faute sans laquelle l'incendie aurait potentiellement pu être évité, le preneur ne prouve pas que cet incendie a eu lieu sans sa faute et doit donc répondre de l'intégralité des dommages causés par l'incendie »¹⁷. Ainsi, le régime de la perte d'une chance ne trouve pas à s'appliquer en pareil cas. Le preneur subit donc intégralement le poids du doute¹⁸.

Une question qui reste en suspens est celle de savoir dans quelle mesure une telle solution peut être étendue aux autres régimes instaurant une présomption simple de responsabilité.

Noé DENONCIN ■

Assistant à l'UCLouvain

¹² Cass. (1^{re} ch.), 2 octobre 2025, R.G. n° C.24.0159.N, disponible sur www.juportal.be

¹³ M. HIGNY, « L'incendie et le vice caché des lieux loués : un partage des responsabilités possible », note sous Cass. (1^{re} ch.), 6 novembre 2014, R.C.J.B., 2017, pp. 407-408, n° 13.

¹⁴ A. CRUQUENAIRE, C. DELFORGE, I. DURANT, F. GEORGE, C. HÉLAS et P. WÉRY, *Droit des contrats spéciaux. Ouvrage à l'attention des étudiants du programme de bachelier en droit*, 6^e éd., Liège, Kluwer, 2022, p. 325, n° 467.

¹⁵ Traduction libre. C'est nous qui soulignons.

¹⁶ Cass. (1^{re} ch.), 26 février 1988, Pas., 1988, I, p. 764.

¹⁷ Traduction libre.

¹⁸ Voy. M. HIGNY, op. cit., p. 409, n° 15 et réf. citées.