# Assurance incendie : quels recours subrogatoires pour l'assureur incendie ?

## *votre question*

***Un immeuble est donné en location. À la suite d'une défaillance électrique, un électricien est mandaté par le propriétaire pour effectuer les réparations utiles. Une nouvelle défaillance se produit, après réparations, et cause un incendie qui détruit tout l'immeuble.***

***L'assureur incendie du propriétaire doit-il intervenir et, le cas échéant, quels sont ses recours subrogatoires éventuels ?***

## *notre réponse*

### I. INTERVENTION DE L'ASSUREUR INCENDIE DU PROPRIÉTAIRE ET POSITION DU PROBLÈME

Dans le cas tel que décrit, *a priori*, l'assureur incendie du propriétaire doit couvrir celui-ci de la destruction par le feu de son immeuble en tenant compte des montants assurés dans le contrat. Il pourrait ne pas devoir fournir la prestation d'assurance si l'on se trouvait dans un cas exclu par le contrat d'assurance, ou si le propriétaire devait être déchu de la garantie (par exemple : on découvre que le propriétaire a mis intentionnellement le feu à l'immeuble).

Si tel n'est pas le cas, la première question que se posera l'assureur est effectivement de savoir à qui il va solliciter le remboursement de ses décaissements.

### II. RECOURS DE L'ASSUREUR INCENDIE DU PROPRIÉTAIRE

Dans le cas d'espèce, différents éléments donnent des pistes pour imaginer quels pourraient être les recours éventuels de l'assureur incendie du propriétaire, contraint à indemnisation.

Tout d'abord, l'assureur incendie pourrait agir à l'encontre du locataire, voire à l'encontre de son assureur RC locative, si le locataire était valablement assuré. En effet, l'article 1733 du Code civil prévoit une présomption de responsabilité contractuelle à charge du locataire qui « répond de l'incendie, à moins qu'il ne prouve que celui-ci s'est déclaré sans sa faute »[1].

Néanmoins, le locataire peut toujours tenter de renverser la présomption qui pèse sur lui en prouvant que l'incendie s'est déclaré sans sa faute. Pour ce faire, il peut invoquer tout moyen de preuve utile (par exemple, il peut démontrer la faute de l'électricien qui aurait effectué un mauvais raccordement)[2].

Dans le cas d'espèce, l'incendie survient après l'intervention de l'électricien mandaté par le propriétaire. C'est un indice dont il faut tenir compte : le locataire n'est peut-être pas en faute ! Il est d'ailleurs surprenant que des défaillances techniques se soient encore produites après le passage d'un électricien mandaté par le propriétaire.

L'assureur incendie du propriétaire pourrait donc également bénéficier d'un droit de recours contre l'électricien, voire, selon les cas, contre son assureur RC Exploitation – Après-livraison, s'il était assuré[3].

À cet égard, il convient de préciser le propos. En effet, il est hautement probable que la faute de l'électricien soit de nature purement contractuelle. Par exemple, il aurait pu mal serrer des câbles dans la boîte de dérivation, ce qui aurait engendré une surchauffe et causé l'incendie.

---

1. Pour aller plus loin sur la responsabilité du locataire, voy. not. : C. MELOTTE, « L'assurance incendie au carrefour de la responsabilité civile et pénale », *in* Chr. VERDURE (coord.), *L'assurance incendie*, Limal, Anthemis, 2011, pp. 177 et s. ; D. DE MAESENEIRE, *Assurance contre l'incendie. Technique et aspects pratiques*, Bruxelles, Kluwer, 2003, pp. 169 et s.
2. N. BERNARD, « La responsabilité du locataire en cas d'incendie intentionnel (par un tiers connu) dans le bien loué », *For. ass*, 2017, p. 142, n° 7.
3. Art. 1382 et 1383 C. civ.

En droit belge, le principe est celui de la primauté du contrat[4]. L'assureur incendie du propriétaire, subrogé dans les droits de ce dernier, s'il est intervenu, pourra agir en responsabilité contractuelle contre l'électricien. La faute extracontractuelle de l'électricien pourrait néanmoins être invoquée si la faute et le dommage ne sont pas de nature purement contractuelle[5][6].

Aussi, un élément ne doit pas être perdu de vue. Des défaillances techniques se sont produites également avant le passage de l'électricien. C'est d'ailleurs ce qui a mené au mandat de ce dernier. Quelle en était l'origine ? Une installation vétuste ? Des raccordements imprudents entrepris par le locataire ?

Comme on peut le constater, l'assureur incendie du propriétaire n'est pas démuni de recours mais la question est de savoir contre qui, précisément, il va pouvoir utilement agir.

Des précautions doivent préalablement être prises.

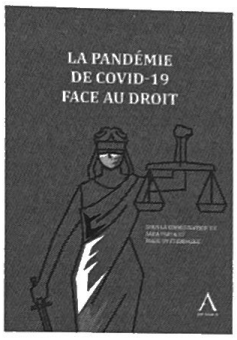
## III. CONCLUSION ET CONSEIL

Avant de procéder à toute indemnisation, en l'absence de réunion amiable ou d'accord entre les parties, l'assureur du propriétaire serait bien inspiré d'assigner rapidement le locataire et/ou son assureur de la responsabilité civile locative, l'électricien et/ou son assureur RC Exploitation – Après-livraison, mais aussi éventuellement le propriétaire de l'immeuble. L'assureur agira en référé ou devant la chambre compétente du tribunal de première instance en invoquant l'article 19, alinéa 3, du Code judiciaire.

En effet, il est impératif qu'un expert judiciaire en incendie soit désigné afin de se prononcer, à tout le moins sur les causes de l'incendie, de manière contradictoire. Il pourra également fixer la valeur des dommages, à la demande des parties, que ceux-ci concernent l'immeuble en tant que tel (en valeur réelle, conventionnelle et/ou en valeur à neuf[7]), son contenu ou la perte de jouissance.

En fonction des conclusions de l'expert judiciaire, l'assureur pourra alors décider qui sera(-ont) son (ses) débiteur(s) potentiel(s).

Aline CHARLIER
Avocate au barreau de Liège
Assistante à l'Université Saint-Louis – Bruxelles
Juge suppléante au Tribunal de police de Liège




**LA PANDÉMIE DE COVID-19 FACE AU DROIT**

Sous la coordination de Saba Parsa et Marc Uyttendaele

Quelles sont les conséquences juridiques, actuelles et futures, de la crise sanitaire ?

**426 pages – 93 €**

La crise sanitaire provoquée par le coronavirus a fait chanceler nos habitudes à tous les niveaux. Le droit et, plus fondamentalement, l'État de droit n'ont pas échappé aux perturbations importantes provoquées par cette pandémie. Une série de mesures prises par notre gouvernement doté des pouvoirs spéciaux, interpellent les fondements mêmes de notre structure d'État de droit. N'était-ce qu'un «mauvais et nécessaire moment à passer» ou cette crise du Covid-19 aura-t-elle comme conséquence de bouleverser sur le long terme nos valeurs ? Avons-nous assisté à un nouveau lobbying juridique qui aurait profité de la crise pour faire bouger de façon structurelle certaines grandes lignes du droit ? Telles sont les questions au cœur du présent ouvrage et auxquelles les auteurs apportent des éléments de réponse en prenant le recul nécessaire pour analyser les conséquences juridiques de la crise. Leur objectif est également d'envisager l'avenir et d'imaginer des balises pour que cette crise inédite soit un tremplin vers une société meilleure plutôt que l'esquisse d'un rétrécissement de nos espaces de liberté.

**Pour toute information et commande : www.anthemis.be**

4. Cass., 27 novembre 2006, R.G. n° C.05.0310.N.
5. Cass., 17 mars 2017, R.G. n° C.16.0283.N.
6. C'est uniquement sur une base extracontractuelle que tout tiers au contrat (conclu entre le propriétaire et l'électricien, et non subrogé dans les droits d'une des parties), victime d'un dommage, devra agir. On pense par exemple au locataire qui a perdu tous ses biens mobiliers dans les flammes.
7. Pour en savoir plus sur les différents modes d'évaluation, voy. not. : J. DANDOY, « Les traits saillants de l'assurance incendie », *in* Chr. VERDURE (coord.), *L'assurance incendie*, Limal, Anthemis, 2011, pp. 26 et s.