



Fiche Jurisprudence

<http://www.copropriete-ejuris.be>

Droit des baux

Obligation de restituer et l'article 1733 cc. n° 67

Cour d'Appel de Mons, Arrêt du 22 décembre 2003

Siège : Franeau, Matagne, Vanthuynne.

Avocats : Mes Gailly, Tassin, Melan, Boxus, Dessales et De Rycke.

Le locataire ne peut renverser la présomption de responsabilité qui pèse sur ses épaules que pour autant qu'il démontre que l'incendie litigieux doit nécessairement être attribué à un fait qui lui est étranger. La preuve doit être raisonnable. Dans le cas présent l'installation électrique datant des années 1950, et le locataire n'étant dans les lieux que depuis 4 ans, il y a lieu de considérer que le propriétaire était informé du fait que de nombreux contacts électriques, tels des hottes de dérivation, des prises de courant et/ou interrupteurs cassés, n'étaient visiblement plus protégés...

Bull. Ass. 2006, p. 365 (observations Me Jean-François Gailly)



Arrêt du 22 décembre 2003

I. Les faits de la cause
(...)

Le litige fait suite à l'incendie, survenu le 6 février 1984 vers 14 heures 30, d'un bâtiment et d'un hangar agricole (grange) sis à P., dont les propriétaires sont assurés par la SA. X, et qui étaient à l'époque — donnés en location à Maurice W. depuis 1980, lui-même Couvert pour les risques locatifs auprès de la SA. Y;

Par citation en intervention et garantie du 2 octobre 1985, ces deux derniers parties — défenderesses à l'action principale originaire, mue par la SA. X sur la base de l'article 1733 du Code civil — ont appelé en intervention et garantie la SA. «E.», en soutenant que l'incendie avait été causé à la suite d'une surtension trouvant son origine dans un incident intervenu sur le réseau de distribution d'électricité;

Dans son rapport déposé le 1a septembre 1993, l'expert judiciaire désigné par le premier juge, conclut: «(...) la rupture du fil neutre (de la ligne électrique) a provoqué une surtension sur les deux phases restées sous tension.

Cette surtension a été au maximum de 380 volts, alors que la tension nominale était de 220 volts. (...).

Lors des visites des lieux (incendiés), nous avons constaté des contacts électriques non protégés, recouverts de toiles d'araignées et complètement empoussiérés de paille et tout de foin (rapport, p. II).

La surtension a provoqué un échauffement localisé au niveau d'un contact non protégé mal serré ou légèrement desserré avec plus que probablement production d'étincelles (...)

D'après les explications données par W. (...) le feu pris naissance près des silos au niveau d'un contact non protégé du circuit d'éclairage. (...).

Si l'installation électrique, qui date des années 50...55, était à l'époque du sinistre, telle que l'on peut encore la deviner actuellement (contacts non protégés, présences de poussières de paille et de foin, de toiles d'araignées), un incendie aurait pu tout aussi bien se déclarer avec la tension nominale de 220 volts.

Tenant compte des vestiges de l'ancienne installation électrique, un incendie d'origine électrique provoqué par un échauffement au niveau d'un contact non protégé recouvert de poussières de paille, de foin et/ou de toiles d'araignées est, sinon certain, plus que probable (rapport, p. 12).

La surtension a augmenté l'effet Joule et a donc facilité le déclenchement de l'incendie, incendie qui — si au moment du sinistre, l'installation électrique était telle que l'on peut encore le deviner — aurait très bien pu se déclencher sous la tension nominale de 220 volts.

Il n'est pas rare de trouver dans les granges, des installations électriques anciennes et déficientes (contacts non protégés, boîtes de dérivation, prises de courant et/ou interrupteurs cassés..) recouvertes de toiles d'araignées, de poussières de paille et/ou de foin.

La surtension n'a pas été provoquée par un orage, mais est l'unique conséquence de la rupture du fil «neutre» du réseau de l'«Unerg», rupture provoquée par la chute dans le réseau aérien d'une branche d'un arbre mort, branche qui n'a pas résisté à un vent qui soufflé au jour et à l'heure du sinistre avec des pointes maximales de 67 km/h. (rapport. p. 12 et p. 13);



Fiche Jurisprudence

<http://www.copropriete-ejuris.be>

Droit des baux

Obligation de restituer et l'article 1733 cc. n° 66

II. La demande principale Originare

Des explications convaincantes du rapport d'expertise, il apparaît que la surtension, qui est la cause de l'incendie, est «l'unique conséquence de la rupture du fil «neutre» du réseau de l'«Unerg» (actuellement la S.A. («E.»), rupture provoquée par la chute dans le réseau aérien d'une branche d'un arbre mort, branche qui n'a pas résisté à un vent qui a soufflé au jour et à l'heure du sinistre avec des pointes maximales de 67 km/h»;

Certes, à la question relative aux causes de l'incendie, formulée au point n°2 de la mission, l'expert — invité par le jugement à dire «dans quelle mesure ces causes sont certaines, plausibles ou purement hypothétiques» — indique (page II de son rapport) qu'«un incendie d'origine électrique est, sinon certain, plus que probable»;

Toutefois, en l'espèce, eu égard à l'ensemble des explications scientifiques données par l'expert judiciaire, cette manière de s'exprimer équivaut à l'expression d'une certitude ou d'une grande probabilité de certitude quant à l'origine électrique de l'incendie, à l'exclusion de l'orage;

Aux termes du libellé de la mission d'expertise et des conclusions du rapport de l'expert (p. 12, n° 5.2 et 5.3), il apparaît effectivement que la présence de « contacts non protégés, boîtes de dérivation, prises de courant et/ou interrupteurs cassés » constitue des «conditions» dans lesquelles l'élévation de température, provoquée par la surtension, a déclenché l'incendie;

Certes, il est constant que le locataire occupait les lieux depuis 1980, soit quatre années avant l'incendie, et qu'il était le gardien des lieux loués, de sorte qu'à ce titre, il devait veiller à user de la chose louée — et notamment de l'installation électrique du bâtiment — en bon père de famille;

Toutefois, en l'espèce, la présence, dans une grange de fente, de toiles d'araignées et de poussières de paille et/ou de foin ne peut être imputée à faute au fermier locataire;

Il est en effet impossible, pour un fermier, d'éviter que des poussières de paille et/ou de foin soient présentes en quantité importante dans une grange destinée, précisément, à stocker la paille et/ou le foin;

De même, le maintien, dans les lieux loués, d'une installation électrique datant des années 1950, avec, notamment, des contacts électriques visiblement non protégés (boîtes de dérivation, prises de courant et/ou interrupteurs cassés...), tels qu'ils apparaissent des photographies du rapport d'expertise, constitue manifestement un manquement aux obligations du bailleur, lequel doit entretenir la chose en état de servir à l'usage pour lequel elle a été louée (article 1719, 3°, du Code civil) et y faire, pendant la durée du bail, toutes les réparations qui peuvent devenir nécessaires, autres que celles locatives (article 1720 du Code civil);

A cet égard, la SA. X est mal fondée à soutenir que le bailleur ignorait l'état dégradé de cette ancienne installation électrique, dès lors que le bailleur ne l'a jamais prétendu et qu'aucun élément objectif crédible ne permet de l'établir;

Il en résulte donc que Maurice W démontre que l'incendie litigieux doit nécessairement être attribué à un fait qui lui est étranger;

La demande principale dirigée par la SA. X contre Maurice W. et SA. Y n'est donc pas fondée;

La demande en garantie contre la SA. «E.» est donc sans objet et le jugement dont appel doit être confirmé sur ce point;

III. La demande incidente formée par la SA. X contre la S.A. «E.»

L'assureur de la victime directe de l'incendie litigieux fonde sa demande tant sur les articles 1382 et 1383 du Code civil que sur le premier alinéa de l'article 1384 du même code;

En l'espèce, d'après le rapport d'expertise, «la surtension est l'unique conséquence de la rupture du fil neutre du réseau de l'«Unerg», rupture provoquée par la chute dans le réseau aérien d'une branche d'un arbre mort, branche qui n'a pas résisté à un vent qui a soufflé au jour et à l'heure du sinistre avec des pointes maximales de 67 km/h., (rapport, p. 12 et p. 13);



Fiche Jurisprudence

<http://www.copropriete-ejuris.be>

Droit des baux

Obligation de restituer et l'article 1733 cc. n° 67

Mais force est de constater que pour juger le fondement de la demande incidente, y compris la question de l'exonération de la responsabilité invoquée par la SA. «E.», il convient d'obtenir des explications complémentaires sur l'enchaînement des causes et des effets, entre le moment de la rupture du fil «neutre» du réseau litigieux et l'incendie;

En effet, si l'on peut admettre avec l'expert que «la surtension est la conséquence de la rupture du fil neutre», ses explications (page 10 du rapport) ne permettent pas de savoir si les conséquences — éventuellement hautement dommageables — de la rupture du fil neutre ne peuvent être évitées;

Autrement dit, la cour se demande si des mécanismes ou des procédures de sécurité adaptés peuvent ou doivent empêcher une surtension prolongée et éviter ainsi les risques de surchauffe importante des circuits alimentés en 380 volts;

Cette question de fait doit d'autant plus être envisagée pour la solution de cette partie du litige que dans les préliminaires du rapport d'expertise, l'expert expose ses commentaires au sujet de l'intervention du çabinier, mais ne donne pas de précisions suffisantes au sujet des mécanismes et procédures de sécurité mis en place;

Notamment, l'expert signale «qu'il n'y avait aucune raison technique pour que les deux phases (autres que le neutre) déclenchent», mais ne précise pas si un technicien pouvait pallier l'absence de raison technique et, par exemple, provoquer le déclenchement des deux phases pour éviter l'incendie;

Il y a donc lieu de désigner à nouveau l'expert L., pour faire verbalement rapport sur cette question, conformément à l'article 989 du Code judiciaire;

IV. La demande en déclaration d'arrêt commun à l'égard d'Edmond A.

La SA. «E.» soutient que l'arbre mort, dont la branche s'est abattue sur les fils électriques et provoqua la rupture du fil «neutre», était planté sur la propriété d'Edmond A. et justifie la demande en déclaration d'arrêt commun à l'égard de cette partie par le fait que «la responsabilité de cette dernière pourra être ultérieurement mise en cause»;

En l'espèce, des actes d'instruction déjà réalisés — notamment l'expertise de l'ingénieur L. sur laquelle la cour s'est déjà prononcée — peuvent nuire aux droits de la défense d'Edmond A., dès lors qu'il n'a évidemment pas eu la possibilité de faire valoir certains faits ou arguments;

Cette demande doit donc être déclarée irrecevable;

(...)

Bull. Ass. 2006, p. 365 (observations Me Jean-François Gailly)