

Recours contre le sous-locataire

Incendie : le sous-locataire est-il responsable ?

Civ.3^e, 23 mai 2012, pourvoi 11-17183

Après avoir indemnisé le **sinistre**, l'**assureur du locataire** peut se retourner contre le sous locataire et son assureur pour obtenir remboursement des sommes versées.

Les faits

Une société sous-loue une partie de ses **locaux d'activité** à un particulier. Un incendie survient dans l'appartement. L'assureur de la société locataire (MACIF) indemnise le sinistre puis, subrogée dans les droits de cette dernière, demande le **remboursement** des sommes versées à l'assureur de responsabilité civile du sous-locataire (AVIVA). Face à son refus, la MACIF saisit le juge.

La décision

La cour d'appel de Riom accueille la demande de la MACIF, retenant que « le sous-locataire, dans ses rapports avec le locataire principal, était soumis à la présomption de responsabilité édictée par l'article 1733 du code civil ». Pour les juges, l'assureur du locataire, subrogé dans ses droits après l'avoir indemnisé, peut donc agir à l'encontre du sous-locataire et de son assureur.

La Cour de cassation approuve : « Le sous-locataire responsable étant tenu de réparer l'entier préjudice subi par le locataire principal (la société), son assureur de responsabilité civile (AVIVA) doit rembourser les sommes allouées au titre du préjudice subi par la société dans les locaux qu'elle occupait pour l'exploitation de son fonds de commerce. »

Le commentaire

Cet arrêt confirme l'article 1733 du code civil, qui pose une **présomption de responsabilité** du locataire en cas d'incendie, s'applique aussi au sous-locataire (civ. 3^e, 24 janvier 2007). Ainsi, à défaut de parvenir à prouver que l'incendie est arrivé par cas fortuit, force majeur ou vice de construction, ou que le feu a été communiqué par une maison voisine, le sous-locataire (du moins son assureur RC) sera tenu de réparer les dommages.

Le locataire reste donc responsable du sinistre à l'égard de son propriétaire, mais son assureur de responsabilité civile (ici MACIF) pourra, après avoir versé l'indemnisation, se retourner contre le sous-locataire des lieux sinistrés et son assureur. Cet arrêt rappelle également que l'assureur du locataire ne peut exercer **son recours subrogatoire** à l'encontre de l'assureur du sous-locataire responsable qu'après avoir indemnisé son assuré. Les règles applicables aux contrats de bail sont codifiées aux articles 1708 à 1751 du code civil.