N° 1546/24
du 16.12.2024

Texte pseudonymisé

Avertissement: Ce document pseudonymisé a une valeur purement informative. Le document original seul fait foi.

Audience publique du lundi, seize décembre deux-mille vingt-quatre

Le Tribunal de Paix de Diekirch, arrondissement judiciaire de Diekirch et Grand-Duché de Luxembourg, siégeant en matière de bail à loyer, a rendu le jugement qui suit dans la cause

e n t r e :

la société anonyme SOCIETE1.), établie et ayant son siège social à L-ADRESSE1.), inscrite au Registre de Commerce et des Sociétés de Luxembourg sous le NUMERO1.), représentée par son conseil d'administration actuellement en fonctions,

partie demanderesse,

comparant par Maître Robert LOOS, avocat à la Cour, demeurant à Luxembourg,

e t

PERSONNE1.), demeurant à L-ADRESSE2.),

partie défenderesse,

comparant par Maître Sandra DENU, avocat à la Cour, en remplacement de Maître Claude COLLARINI, avocat à la Cour, les deux demeurant à Luxembourg.

F A I T S :

Suivant une requête déposée en date du 18 juillet 2024 au greffe de la Justice de Paix de Diekirch, les parties furent convoquées à comparaître devant le tribunal de paix de Diekirch à l'audience publique du vendredi, 27 septembre

2024 à la Justice de paix de Diekirch, « Bei der Aler Kiirch », pour y entendre statuer sur le mérite des causes énoncées dans ladite requête.

A l'appel de la cause à l'audience publique du lundi, 2 décembre 2024, l'affaire fut utilement retenue, de sorte que les débats eurent lieu comme suit :

Maître Robert LOOS et Maître Sandra DENU furent entendus en leurs explications et moyens respectifs.

Sur quoi le tribunal prit l'affaire en délibéré et rendit à l'audience de ce jour à laquelle le prononcé avait été fixé

l e j u g e m e n t q u i s u i t :

Par requête déposée au greffe de la Justice de Paix de Diekirch le 18 juillet 2024, la société anonyme SOCIETE1.) a fait convoquer PERSONNE1.) à comparaître devant le tribunal de paix de et à Diekirch, siégeant en matière de bail à loyer, pour voir condamner cette dernière au paiement du montant de 288.334,33.- euros avec les intérêts légaux sur la somme de 33.462,09.- euros à partir du décaissement du 14 janvier 2021 et sur la somme de 254.872,27.- euros à partir du 7 mars 2023 sinon à partir de la demande en justice jusqu'à solde. Elle a, en outre, conclu à l'allocation d'une indemnité de procédure de 2.500.- euros, respectivement du même montant à titre de dommages-intérêts pour les frais et honoraires d'avocat sur base des article 1134, 1142 et suivants, sinon 1382 et 1383 du Code civil ainsi qu'à l'exécution provisoire du jugement à intervenir.

La demande en indemnisation de la SOCIETE1.) se rapporte à un incendie survenu le 14 octobre 2020 dans un immeuble sis à L-ADRESSE3.), donné en location par son assurée, PERSONNE2.), à PERSONNE1.).

La SOCIETE1.), en tant qu'assureur, a indemnisé son assurée et agit comme subrogée dans les droits de son assurée. Elle base sa demande sur l'article 1733, sinon les articles 1728, 1730 et 1732 du Code civil, sinon sur l'article 1384 alinéa 1er du Code civil, sinon sur les articles 1382 et 1383 du Code civil.

PERSONNE1.) fait exposer que deux rapports d'expertise auraient été dressés qui concorderaient sur le point d'un vice de construction au niveau de l'installation de cheminée. Toutefois, l'expert PERSONNE3.) retiendrait une autre cause, à savoir le fait d'avoir brûlé du mobilier dans la cheminée. Or, il découlerait de l'expertise SOCIETE2.) que cette conclusion est erronée. Le vice de construction, consistant en des éléments de charpente

encastrés dans le socle du conduit de fumées, aurait été substantiel et le lien de causalité avec l'incendie serait établi. On pourrait, sur base des rapports, exclure la troisième hypothèse de l'expert PERSONNE3.) alors qu'il ne s'agirait pas de la cause significante. Il résulterait tant de l'attestation établie par le père de la défenderesse que du rapport SOCIETE2.) que le feu de la cheminée aurait été alimenté par du bois de hêtre le soir de l'incendie. Les morceaux en métal provenant d'une armoire proviendraient d'un feu ayant eu lieu une semaine auparavant. En présence d'une distance de sécurité insuffisante entre le conduit de fumée et des éléments inflammables de la charpente, l'incendie trouverait son origine dans ce vice de construction flagrant. La locataire n'aurait d'ailleurs jamais été informée de ce vice. Dès lors, elle aurait donc rapporté la preuve de n'avoir commis la moindre faute et elle s'exonérerait de la présomption édictée par l'article 1733 du Code civil. La même conclusion s'imposerait pour autant que la demande est basée sur l'article 1728 du Code civil. Par conséquent, la SOCIETE1.) serait à débouter de sa demande. PERSONNE1.) a encore conclu à l'octroi d'une indemnité de procédure de 2.500.- euros.

La SOCIETE1.) s'oppose à l'argumentaire de la défenderesse en donnant à considérer qu'il s'agirait d'une maison construite dans les années mille-neuf-cent-soixante-dix et que depuis l'installation de la cheminée, celle-ci aurait fonctionné normalement pendant des décennies, ce qui viendrait contrecarrer l'idée d'un vice de construction. Elle conteste encore formellement l'existence d'une distance de sécurité insuffisante alors qu'il n'existerait aucune règlementation quant à des normes à respecter. Il ne s'agirait donc que d'une simple supposition et la locataire ne pourrait pas s'exonérer de cette manière. L'attestation testimoniale serait de pure complaisance et ne réfuterait d'ailleurs pas la thèse d'un combustible inapproprié mis dans la cheminée par PERSONNE1.). L'expert PERSONNE3.) aurait même indiqué dans son rapport qu'un isolant aurait été mis en œuvre entre le boisseau et la sablière.

PERSONNE1.) estime que la preuve de l'utilisation de la cheminée durant la période antérieure au bail n'aurait pas été rapportée. Elle renvoie aux conclusions du rapport SOCIETE2.) relatives au traitement thermique du bois de la charpente sur une période prolongée pour retenir que l'installation en question aurait été strictement non-conforme.

PERSONNE1.) n'a pas autrement mis en cause la compétence ratione materiae du tribunal de paix siégeant en matière de bail à loyer.

Toutes contestations entre bailleurs et preneurs relatives à l'existence et à l'exécution des baux d'immeubles, comme c'est le cas en l'occurrence, relèvent conformément à l'article 3,3° du nouveau code de procédure civile

de la compétence exclusive du juge de paix siégeant en matière de bail à loyer.

Le juge de paix siégeant en matière de bail à loyer est dès lors compétent pour connaître de l'action dirigée par l'assureur subrogé dans les droits du bailleur contre le locataire et tendant à la condamnation du locataire au paiement des dommages résultant d'un incendie (cf. Marianne HARLES : Le bail à loyer, Pas 31 n°220 ; TAL 10 juin 2004 nos 71819 et 75988 du rôle ; TAL 11 mars 2009 n° 112602 du rôle ; CA 8 mai 2019 n° 43443 du rôle ; CA 22 mars 2017 n° 35426 du rôle ; JPE 24 octobre 2018 n° 2477/18).

En l'occurrence, les droits et actions dont l'assurée de la SOCIETE1.) a disposé à l'égard de sa locataire ont trouvé leur origine dans un contrat de bail.

Il s'ensuit que le présent tribunal est compétent pour connaître de la demande de la SOCIETE1.) dirigée à l'encontre de PERSONNE1.).

Aux termes d'un contrat de bail du 26 août 2020, PERSONNE2.) a donné en location à PERSONNE1.) une maison unifamiliale non meublée sise à L-ADRESSE3.).

Lors d'un incendie survenu dans la nuit du 13 au 14 octobre 2020, l'immeuble en question a été entièrement détruit par le feu.

Dans la suite, deux rapports d'expertise unilatéraux ont été établis : le rapport SOCIETE2.) du 16 novembre 2020 dressé à la demande de la SOCIETE3.), l'assureur de la locataire PERSONNE1.), et le rapport Romain FISCH du 23 février 2021 dressé à la demande de la SOCIETE1.), assureur de la bailleresse PERSONNE2.).

Les deux experts se concordent quant au point de départ du feu :

- « *au droit d'un des éléments de charpente encastrés dans le socle du conduit de fumées de la cheminée du séjour* » (PERSONNE3.))
- « *Der Brand enstand im Bereich einer Fusspfette und ging von einer mangelhaft errichteten Abgasanlage der Feuerstätte im Wohngebäude aus* » (SOCIETE2.))

Les conclusions respectives des parties ne mettent pas autrement en cause le point de départ, mais elles divergent sur l'origine et donc les causes de l'incendie.

La SOCIETE1.) estime que l'utilisation d'un bois inapproprié par la locataire aurait provoqué une surchauffe tandis que PERSONNE1.) invoque un, voire plusieurs vices de construction comme étant à la base de l'incendie.

En vertu l'article 1733 du Code civil, le preneur répond de l'incendie, à moins qu'il ne prouve que le feu ait éclaté sans sa faute.

La responsabilité du locataire en cas d'incendie se rattache à l'obligation de restituer les lieux loués lorsque le bail prend fin. Si le locataire ne peut remplir cette obligation, il est présumé en faute et il est responsable de la perte de la chose. Le locataire peut s'exonérer de sa responsabilité en prouvant que l'incendie a eu lieu sans sa faute, qu'il n'a pu être causé par un fait qui lui est imputable. Le locataire doit donc prouver qu'il s'est comporté en locataire soigneux et consciencieux et que dès lors, l'incendie ne peut lui être imputé, ou bien il doit rapporter la preuve d'une cause étrangère qui ne lui est pas imputable. Il a été décidé que pour s'exonérer de la présomption de responsabilité pesant sur lui, le locataire ne doit pas établir de façon certaine et directe la cause de l'incendie, mais il suffit qu'il rapporte la preuve de l'absence de faute dans son chef. Il doit cependant prouver de façon catégorique et certaine qu'il y a eu impossibilité de faute de sa part alors qu'il a pris toutes les précautions de nature à éviter un incendie (cf. Marianne HARLES, Le bail à loyer, Compte rendu de jurisprudence, p. 347 et 348).

Lorsque l'origine de l'incendie reste inconnue, le preneur devra en répondre. La simple constatation que la cause d'un incendie n'est pas connue et que le dossier répressif et le rapport des pompiers ne comportent aucune indication concrète et positive d'une faute ou négligence dans le chef des locataires ne constitue pas un élément concret dont on peut déduire l'absence de faute du locataire (cf. Anvers, 9 juin 1992, cité dans Yvette MERCHIERS, Le bail en général, 3e édition, p.231, n°295).

Pour s'exonérer de la présomption de faute pesant sur lui, le locataire ne doit pas établir de façon certaine et directe la cause de l'incendie. Il suffit qu'il rapporte la preuve de l'absence de faute dans son chef. La preuve de l'absence de faute imposée par l'article 1733 du Code civil au locataire est à administrer d'après les règles de droit commun et peut résulter de toutes circonstances à l'appréciation du juge (cf. Tribunal d'arrondissement de Luxembourg 10 juillet 2002, numéro 49025 du rôle).

Le locataire peut administrer la preuve de manière inductive en établissant l'impossibilité dans laquelle il se serait trouvé de commettre une faute (cf. G. RAVARANI, La responsabilité civile des personnes privées et publiques, Pasicrisie 2006, 2e éd., numéro 478).

Il importe peu pour l'application de la présomption prévue par l'article 1733 du Code civil, que le feu ait été allumé volontairement ou non, le preneur qui a l'obligation de restituer la chose à la fin du bail et qui est tenu à une vigilance accrue, devant dans tous les cas établir l'absence de faute dans son chef. L'origine criminelle de l'incendie ne saurait être en elle-même

exonératoire ; il faut que le preneur rapporte de façon formelle la preuve d'une absence de faute de sa part, donc la preuve négative que l'incendie n'a pas été facilité par son fait (cf. G. RAVARANI, op.cit; Cour d'appel 27 novembre 1996, P. 30, 398).

Ainsi, en cas d'incendie d'un immeuble loué, le locataire n'est pas obligé de prouver la cause ou le fait précis qui a occasionné l'incendie, mais il lui suffit au contraire, dans le cas où cette cause est restée inconnue, de prouver que sa conduite a été telle que cette cause ne peut lui être imputée, en d'autres termes qu'il a pris toutes les précautions utiles afin d'éviter l'incendie.

Il peut être déduit des développements qui précèdent que le locataire dispose de deux manières dont il peut administrer la preuve de son exonération : le premier système est celui de la preuve positive de la cause étrangère, telle que notamment un vice de construction ; le second, celui de la preuve négative de l'absence de faute.

Tel qu'énoncé auparavant, les parties ont versé deux expertises unilatérales.

Dans la rubrique « 2 CAUSE ET ORIGINES DU SINISTRE », l'expert PERSONNE3.) énumère cinq facteurs ayant eu une incidence :

- La mise en œuvre de la cheminée en 1990 qui présentait des non-conformités substantielles au niveau de l'exécution du conduit des fumées, « *caractérisées par une distance ou une isolation thermique insuffisante entre la sablière et les éléments du voligeage* ».
- La mise en œuvre d'une isolation thermique au niveau de la toiture en 1993 qui a pu avoir « *un impact négatif quant à la ventilation des parties combustibles* »
- La mise en œuvre de la véranda en 1990, agrandie en 1995, ayant conduit à un « *amoindrissement des déperditions calorifiques à travers le mur extérieur et par conséquent à une augmentation de la sollicitation thermique de la sablière* »
- La modification de la charpente/couverture en 2006 qui « *a impacté les conditions de ventilation autour des éléments de charpente* »
- L'utilisation de la cheminée par la locataire qui, compte tenu des pièces identifiées lors de l'inspection du bac à cendres de l'insert, a utilisé des chutes de mobilier développant une puissance calorifique supérieure à celle obtenue lors de la combustion de buches usuelles.

Dans sa conclusion, il retient que la cause du sinistre est attribuable à ces facteurs, mais qu'« *une priorisation / quantification des différentes causes s'avère techniquement impossible* ».

Le bureau d'expertise SOCIETE2.) retient comme cause exclusive de l'incendie un vice de construction flagrant, à savoir la distance insuffisante,

voire le quasi-contact, entre la sablière et le conduit de fumée ainsi que l'absence d'isolation thermique adaptée. Dans ce contexte, l'expert parle encore d'un traitement thermique auquel la sablière était exposée durant des années et qui a provoqué une baisse de la température d'ignition du bois (« Pyrophorisierung »). Il souligne encore que les boisseaux en terre-cuite présentaient des joints permettant la sortie de gaz de combustion et augmentant le risque d'incendie.

Le même expert a également constaté la présence d'objets métalliques dans l'insert de la cheminée, mais a exclu une surchauffe et toute relation causale avec l'incendie en se basant sur les seules déclarations de PERSONNE1.) suivant lesquelles le bois n'aurait pas été traité et qu'il aurait été brûlé une semaine auparavant. En procédant de la sorte, l'expert a simplement considéré comme acquis ce fait et ignoré d'analyser davantage la possible incidence de ce facteur dans le sinistre.

Le tribunal relève qu'il est constant en cause que PERSONNE1.) a utilisé la cheminée en cause lors de la soirée du 13 octobre 2020.

Il n'est pas allégué que PERSONNE1.) ait été avertie d'un vice au niveau de la cheminée, voire que l'usage de celle-ci lui ait été interdit, le contrat de bail du 26 août 2020 étant muet à ce sujet.

En raison de son imprécision, l'attestation testimoniale versée en cause par PERSONNE1.) n'est pas de nature à rapporter la preuve de l'absence de toute faute dans le chef de PERSONNE1.).

Compte tenu de l'analyse des experts, le tribunal en vient à la conclusion que la preuve positive du vice de construction décrit par les experts est apportée par les circonstances de la cause. Toutefois, il ne saurait être affirmé à l'abri de tout doute que ce vice doit être considéré cause unique de l'incendie de sorte que l'on ne saurait écarter toute faute du locataire.

Tel qu'exposé, le locataire peut s'exonérer de la présomption de faute si la cause de l'incendie réside dans un vice des lieux loués.

Cette exonération est totale s'il démontre que l'incendie est le résultat exclusif d'un vice dont il ne doit pas répondre. Pour ce faire, il doit prouver, d'une part, que l'incendie a une cause unique qui est le vice et, d'autre part, que le bailleur répond de ce vice sur pied de l'article 1721 du Code civil. Il doit convaincre qu'il n'a commis aucune faute.

La Cour de cassation belge a confirmé qu'une exonération partielle est également possible. Tel est le cas si le juge constate que certes l'incendie a été causé par un vice dont le bailleur doit répondre aux termes de l'article

1721 du Code civil, mais qu'à l'inverse, le preneur ne prouve pas son absence (totale) de faute dans la survenance de l'incendie. Il y a alors place à un partage des responsabilités.

La Cour de cassation belge, dans un arrêt du 6 novembre 2014, a en effet posé le principe que les articles 1733 et 1721 du Code civil « *n'excluent pas qu'un partage de responsabilité puisse être prononcé lorsque l'incendie de la chose louée a été causé à la fois par une faute du preneur et par un vice ou un défaut de la chose louée pour lequel le bailleur doit garantie* » (Pas., 2014, pp. 2468-2479 ; R.G.A.R., 2015, p. 15189 ; T.B.O., 2015, p. 247 ; R.W., 2015-2016, p. 1).

Sur base des éléments de la cause, le tribunal estime qu'il y a lieu de prononcer en l'espèce un partage de responsabilité entre parties.

Au vu des éléments de la cause, il y a lieu d'instituer un partage de responsabilité de 25% à charge de PERSONNE1.) et de 75% à charge de la partie bailleresse.

La responsabilité de PERSONNE1.) étant retenue sur la base principale de l'article 1733 du Code civil, il est superflu d'analyser la demande sur la base subsidiaire.

Le montant du préjudice n'étant pas contesté par PERSONNE1.), la demande de la SOCIETE1.) est fondée à concurrence du montant de 72.083,58.- euros et la partie défenderesse est à condamner au paiement dudit montant.

Il y a encore lieu de rejeter les demandes respectives des parties en allocation d'une indemnité de procédure au motif que la condition d'iniquité n'est pas donnée.

Concernant la demande subsidiaire de la SOCIETE1.), le tribunal retient que celle-ci reste en défaut d'établir en quoi les conditions d'engagement de la responsabilité prévue aux articles 1134, 1142 et suivants respectivement 1382 et 1383 du Code civil sont remplies dans le chef de PERSONNE1.).

Aux termes de l'article 115 du nouveau code de procédure civile, « l'exécution provisoire, sans caution, sera ordonnée même d'office en justice de paix, s'il y a titre authentique, promesse reconnue, ou condamnation précédente par jugement dont il n'y ait point appel. Dans tous les autres cas, l'exécution provisoire pourra être ordonnée avec ou sans caution. »

En l’espèce, il n’y a ni titre authentique, ni promesse reconnue, ni condamnation précédente par jugement non entrepris rendant l’exécution provisoire obligatoire.

La faculté d’ordonner l’exécution provisoire hors les cas où elle est obligatoire n’est pas laissée à l’appréciation du juge, mais elle est subordonnée à la constatation de l’urgence ou du péril en la demeure.

Il n’y a pas lieu à exécution provisoire du présent jugement, les conditions de l’article 115 du nouveau code de procédure civile n’étant pas remplies.

P a r c e s m o t i f s

le tribunal de paix de Diekirch, siégeant en matière de bail à loyer, statuant contradictoirement et en premier ressort,

reçoit la demande de la société anonyme SOCIETE1.) en la forme ;

se **déclare** compétent ratione materiae pour en connaître ;

la **dit** partiellement fondée ;

condamne PERSONNE1.) à payer à la société anonyme SOCIETE1.) la somme de 72.083,58.- euros avec les intérêts légaux sur la somme de 8.365,52.- euros à partir du décaissement du 14 janvier 2021 et sur la somme de 63.718,06.- euros à partir du 7 mars 2023, chaque fois jusqu’à solde ;

dit non fondées les demandes respectives des parties en obtention d'une indemnité de procédure ;

dit non fondée la demande de la société anonyme SOCIETE1.) basée sur les articles 1134, 1142 et suivants respectivement 1382 et 1383 du Code civil ;

fait masse des frais et dépens de l’instance et les impose pour moitié à la société anonyme SOCIETE1.) et pour moitié à PERSONNE1.) ;

dit qu’il n’y a pas lieu d’ordonner l’exécution provisoire du présent jugement.

Ainsi fait, jugé et prononcé par Nous Lex EIPPERS, juge de paix directeur adjoint à Diekirch, assisté du greffier Giles GARSON, en notre audience publique en la salle des audiences de la Justice de Paix de Diekirch, « Bei der aler Kiirch », date qu'en tête et avons signé avec le greffier.