

21 novembre 2018

## Pas de présomption de responsabilité du locataire en cas d'incendie

*Dans 9192-2401 Québec inc. (Fabrication Pro-Fab) c. Villeneuve (Immeubles Jolika), 2018 QCCA 1143, la Cour d'appel rappelait que dans le cadre d'un recours en dommages par un locataire contre le locateur en vertu de l'article 1854 C.c.Q., le locataire doit prouver que les dommages qu'il a subis ont été causés par un vice, un défaut ou une défaillance du bien loué.*

Dans cette affaire, le locataire d'un local commercial et son assureur subrogé ont poursuivi le locateur suite à un incendie qu'ils prétendaient avoir été causé par une défaillance du système électrique du locateur. La Cour supérieure avait rejeté ces actions, estimant plutôt que l'incendie était de cause inconnue.

En appel, les demandeurs plaidaient que même si la cause précise de l'incendie n'était pas établie, le locateur aurait dû être tenu responsable puisque l'article 1854 C.c.Q. comporte une obligation de résultat. L'article 1854 C.c.Q. se lit comme suit :

Le locateur est tenu de délivrer au locataire le bien loué en bon état de réparation de toute espèce et de lui en procurer la jouissance paisible pendant toute la durée du bail.

Il est aussi tenu de garantir au locataire que le bien peut servir à l'usage pour lequel il est loué, et de l'entretenir à cette fin pendant toute la durée du bail.

Le locateur de son côté prétendait qu'il ne pouvait pas être tenu responsable d'un incendie dont la cause ne pouvait lui être attribuée.

La Cour d'appel lui donna raison. Elle rappela tout d'abord que l'article 1854 C.c.Q. n'était pas d'ordre public pour les baux commerciaux mais que les parties dans le présent dossier n'avaient pas choisi d'y déroger. Elle disait ensuite :

[29] Le locataire qui veut s'appuyer sur l'article 1854 C.c.Q. pour engager la responsabilité du propriétaire doit tout d'abord établir que le préjudice résulte d'un vice ou d'une défaillance



M<sup>e</sup> Chantal Noël  
(514) 393-4004  
cnoel@rsslex.com

M<sup>e</sup> Noël pratique le droit des assurances depuis quelque 23 ans. Son travail l'amène à analyser les polices d'assurance en matière de couverture et d'obligation de défendre. Elle se spécialise également en responsabilité civile et a développé une grande expérience de la recherche juridique.

Nos infolettres visent à attirer votre attention sur des sujets juridiques d'actualité qui, nous le croyons, peuvent intéresser le public. En aucun cas, elles ne doivent être considérées comme des opinions juridiques. Leur seul objectif est d'attirer l'attention des lecteurs sur des questions d'intérêt et/ou de nouveaux développements en matière de droit. © RSS 2018. Il est interdit de reproduire, de mémoriser sur un système d'extraction de données ou de transmettre, sous quelque forme ou par quelque moyen que ce soit, électronique ou mécanique, photocopie, enregistrement ou autre, tout ou partie de la présente publication, à moins que la source soit clairement identifiée par écrit sur la publication elle-même.

---

du bien loué ou de ses accessoires, ce qui comprend l'ensemble de l'immeuble dont le local loué ne constitue qu'une partie. À partir de là, vu l'obligation de résultat qui est la sienne, il appartiendra au propriétaire locateur de prouver la force majeure ou la faute d'un tiers pour la conduite duquel il n'est pas imputable.

[30] La garantie de bon usage prévue à l'article 1854 C.c.Q., deuxième alinéa, aussi exigeante soit-elle pour le locateur, ne va certes pas jusqu'à faire de ce dernier l'assureur tous risques du locataire lorsque ce der-

nier est incapable de prouver que sa perte résulte d'un vice ou d'un défaut de la chose louée.

Ainsi, la Cour d'appel confirmait que bien que l'article 1854 C.c.Q. impose des obligations de résultat et de garantie pour le locateur en ce qui a trait au bon état des biens loués, il ne crée pas de présomption de faute ou de responsabilité. « *Et surtout, il ne dispense d'aucune manière le locataire d'établir que son préjudice résulte d'un vice ou d'une défaillance du bien loué.* » (par 34)

• • •



Robinson Sheppard Shapiro