

Brève

Détention conjointe du bien loué : l'épineuse question de la responsabilité en cas d'incendie

Dans son arrêt du 18 février 2022^{1*}, la Cour de cassation s'est prononcée sur la responsabilité du bailleur et du preneur en cas d'incendie lorsqu'ils détiennent conjointement le bien loué.

En l'espèce, la Cour d'appel de Mons avait estimé que la présomption de responsabilité du preneur en cas d'incendie prévue à l'article 1733 de l'ancien Code civil ne trouvait pas à s'appliquer dans la mesure où les lieux étaient occupés conjointement par le preneur et le bailleur pendant toute la durée des travaux.

Rappelant que lorsque le bailleur et le preneur détiennent conjointement le bien pendant toute la durée du bail, l'obligation du preneur ne peut être celle de restituer au bailleur la chose louée mais uniquement celle de lui laisser la détention exclusive de la chose, la Cour de cassation considère que le premier juge n'a pas légalement justifié sa décision dès lors qu'il a omis de vérifier si la détention conjointe du bien persistait pendant toute la durée du bail. La Cour de cassation casse donc l'arrêt attaqué et, ce faisant, confirme qu'il convient d'examiner si le bailleur et le preneur exercent conjointement et de manière continue des droits sur le bien pour évaluer l'applicabilité de la présomption².

Lucie Dubray ■

*Assistante à l'Université Saint-Louis – Bruxelles
Avocate au barreau de Bruxelles*

¹ Cass., 18 février 2022, C. 21.0366.F, disponible sur www.juportal.be

² Voy. sur cette question : Cass., 12 mars 1999, C980062N, disponible sur www.juportal.be