

Patricia Dietschy-Martenet, La responsabilité du bailleur, également propriétaire de la chose louée, en cas de défaut (arrêt 4A\_546/2017), Newsletter Bail.ch septembre 2018

## La responsabilité du bailleur, également propriétaire de la chose louée, en cas de défaut

Patricia Dietschy-Martenet

### I. Objet de l'arrêt

L'arrêt traite de la responsabilité du propriétaire d'ouvrage suite à un défaut de la chose louée.

### II. Résumé de l'arrêt

#### A. Les faits

Le 26 septembre 2003, le locataire B. a conclu un contrat de bail portant sur un studio avec la bailleuse A., propriétaire de l'immeuble en question. Lors de l'état des lieux d'entrée, le locataire a été informé que le radiateur de la salle de bain et une prise électrique dans la pièce principale devaient être contrôlés ; le 6 octobre suivant, une entreprise a procédé au contrôle du radiateur. Le 10 novembre, le locataire a signalé à la gérance que les radiateurs du studio s'éteignaient tout seuls. Une entreprise s'est rendue sur les lieux les 11 et 13 novembre et a constaté que tout fonctionnait correctement. Le locataire ne s'est plus plaint de problème de chauffage jusqu'en 2009.

En juillet 2009, suite à une hausse de son loyer, le locataire a indiqué à la gérance qu'il ne voyait pas de raisons valables à ladite augmentation et que ses demandes de remise en état étaient restées vaines, demandant à la gérance de venir voir l'état des radiateurs. La société chargée de la gérance a répondu qu'il devait contacter le gérant concernant les demandes de remises en état ; le locataire n'a pas donné suite à ce courrier.

En novembre suivant, estimant que son décompte d'électricité était excessif, le locataire s'est rendu dans les locaux de la gérance, laquelle l'a enjoint, par courrier, à s'adresser au fournisseur d'énergie pour un contrôle de son compteur et lui a proposé un rendez-vous dans son studio, rendez-vous auquel le locataire ne s'est pas présenté ; faute de plainte durant les mois suivants, la gérance en a déduit que le chauffage fonctionnait correctement.

Le 11 mars 2010, l'immeuble dans lequel se trouvait le studio litigieux a été ravagé par un incendie. Il ressort du rapport de la gendarmerie que la zone de départ du feu était située au niveau de l'emplacement du radiateur électrique sis contre la paroi nord du studio du locataire ; selon ce rapport, l'incendie était consécutif à un défaut technique, probablement au niveau du thermostat du radiateur ; celui-ci n'a pas été saisi par les enquêteurs et a été détruit par la suite.

Un rapport établi par la société M. SA en juin 2010 mentionne que les installations électriques de l'immeuble étaient conformes. D'après le fabricant du radiateur, celui-ci ne pouvait pas s'embraser tout seul, puisqu'il n'était composé d'aucune pièce combustible. Le rapport en conclut que des matériaux facilement inflammables ont dû être entreposés trop près de l'appareil et ont pris feu.

Le locataire n'a pu sauver aucun de ses meubles ni aucun de ses effets personnels. Il n'a pas pu sauver les tableaux réalisés par des artistes africains, qu'il avait reçus afin de les entreposer dans son studio avant qu'ils ne soient exposés, le locataire servant d'intermédiaire pour des amis artistes en marge de son activité professionnelle.

L'assurance du locataire l'a indemnisé à hauteur de CHF 10'000.- pour la perte de ses effets personnels. Aucune indemnisation n'a été accordée en revanche pour la perte des tableaux en dépôt pour lesquels aucune assurance contre le risque incendie n'avait été conclue.

La gérance a aidé le locataire à se reloger provisoirement dans un immeuble appartenant à la commune, moyennant le paiement d'un loyer. Par courrier du 19 mars 2010, elle a résilié le bail relatif au studio, se prévalant de l'impossibilité objective suite à la destruction de l'objet loué.

En procédure, le locataire a réclamé à la bailleuse CHF 250'000.- à titre de réparation du dommage subi suite à l'incendie. Une expertise judiciaire a été mise en œuvre. Le radiateur incriminé ayant été détruit par les enquêteurs de la gendarmerie, l'expert a examiné un autre radiateur présentant les mêmes caractéristiques et se trouvant dans le studio du demandeur. Selon l'expert, ledit radiateur ne pouvait pas s'embraser tout seul, de sorte qu'il y avait eu soit auto-inflammation d'une substance située sur ou à proximité du radiateur, soit court-circuit, aucune trace n'ayant toutefois été relevée. L'expert a également constaté une anomalie au niveau du thermostat, mais qui n'avait joué aucun rôle causal dans l'incendie. La demande a été rejetée par les instances cantonales. Le locataire recourt au Tribunal fédéral, sans succès.

## B. Le droit

Selon l'art. 58 al. 1 CO, le propriétaire d'un bâtiment ou de tout autre ouvrage répond du dommage causé par des vices de construction ou le défaut d'entretien. D'après la jurisprudence, pour déterminer si un ouvrage est affecté d'un vice de construction initial ou d'un défaut subséquent d'entretien, il faut prendre en compte le but qui lui est assigné. Un ouvrage est défectueux s'il n'offre pas de sécurité suffisante pour l'usage auquel il est destiné (ATF 130 III 736 c. 1.3 ; 126 III 113 c. 2a/cc ; 123 III 306 c. 3b/aa), mais non dès qu'il ne présente pas tous les avantages de la technique la plus récente (ATF 102 II 343 c. 1c ; 58 II 358 ; TF, 09.04.2014, 4A\_521/2013 c. 3.4). La preuve de l'existence d'un vice de construction ou d'un défaut d'entretien incombe à celui qui invoque l'art. 58 CO (art. 8 CC) et ne résulte pas du seul fait que l'accident a été causé par un ouvrage (ATF 123 III 306 c. 3b/aa ; 63 II 95 c. 2 ; TF, 22.03.2016, 4A\_81/2015 c. 4). S'agissant de l'appréciation du résultat d'une expertise, lorsque l'autorité cantonale juge une expertise concluante et en fait sien le résultat, le Tribunal fédéral n'admet le grief d'appréciation arbitraire des preuves que si l'expert n'a pas répondu aux questions posées, si ses conclusions sont contradictoires ou si, d'une quelconque autre façon, l'expertise est entachée de défauts à ce point évidents et reconnaissables, même sans connaissances spécifiques, que le juge ne pouvait tout simplement pas les ignorer. Il n'appartient pas au Tribunal fédéral de vérifier si toutes les affirmations de l'expert sont exemptes d'arbitraire ; sa tâche se limite bien plutôt à examiner si l'autorité intimée pouvait, sans arbitraire, se rallier au résultat de l'expertise (ATF 133 II 384 c. 4.2.3 ; 132 II 257 c. 4.4.1). En l'espèce, la cour cantonale a repris les conclusions de l'expertise judiciaire en retenant que la cause exacte de l'incendie n'était pas déterminable et que le demandeur, auquel incombait le fardeau de la preuve, n'était pas parvenu à prouver que le radiateur présentait un vice de construction ou un défaut d'entretien. Le locataire ne démontre pas qu'il y aurait des raisons suffisantes pour s'écarter de l'expertise, rendue dans un domaine technique. Il est établi qu'il était impossible pour l'expert d'examiner le radiateur litigieux, puisque celui-ci avait été détruit, faute d'avoir été saisi par les enquêteurs de la

gendarmerie. Il ne paraît pas critiquable, dans ces circonstances particulières, de soumettre à expertise un autre radiateur qui se trouvait dans le studio du demandeur, dont il est admis qu'il présentait les mêmes caractéristiques que le radiateur litigieux. En outre, les indices que le locataire avance sont impropres à prouver le défaut, dans la mesure où il ne peut écarter l'hypothèse selon laquelle il y aurait potentiellement eu inflammation d'une substance située sur ou à proximité du radiateur. Partant, le recourant ne démontre pas que la cour cantonale aurait commis l'arbitraire en retenant le résultat de l'expertise, niant tout défaut d'entretien.

D'après l'art. 259e CO, si, en raison du défaut, le locataire a subi un dommage, le bailleur lui doit des dommages-intérêts s'il ne prouve qu'aucune faute ne lui est imputable. Il y a ainsi défaut lorsque la chose ne présente pas une qualité que le bailleur avait promise ou lorsqu'elle ne présente pas une qualité sur laquelle le locataire pouvait légitimement compter en se référant à l'état approprié à l'usage convenu (ATF 135 III 345 c.3.2 ; TF, 25.04.2017, 4A\_577/2016 c.3.1 ; TF, 11.01.2016, 4A\_476/2015 c.4.3.2). Il appartient au locataire de démontrer que la chose louée était affectée d'un défaut dont la réparation incombe au bailleur, qu'il a subi un préjudice en raison de ce défaut et que ce préjudice est en rapport de causalité adéquate avec le défaut (Lachat, Le bail à loyer, Lausanne 2008, p. 262 s.). La faute du bailleur est présumée, qu'elle soit en lien avec la création du défaut ou avec l'absence ou le retard pris pour la suppression de celui-ci (TF, 11.08.2016, 4A\_647/2015 c.6.3 non publié à l'ATF 142 III 557). En l'espèce, la cour cantonale a considéré que la première condition de l'art. 259e CO, soit le défaut, n'avait pas été établie puisque l'expert n'avait pas été en mesure de confirmer qu'un défaut du radiateur aurait été à l'origine de l'incendie. Le locataire se limite à opposer que la vétusté et l'absence d'intervention de la gérance après son interpellation en 2009 sont constitutives d'un défaut de la chose louée. A nouveau, il ne démontre pas que la cour cantonale aurait dû se départir de l'expertise rendue, pour cause d'arbitraire.

### III. Analyse

Si cet arrêt se borne à retenir qu'il n'y avait pas d'arbitraire à suivre les conclusions de l'expert, la preuve d'un défaut de la chose louée ayant ainsi échoué, il permet de rappeler les contours de la responsabilité du bailleur, également propriétaire de l'appartement litigieux, en cas de défaut de la chose louée.

Selon l'art. 58 al. 1 CO, « le propriétaire d'un bâtiment ou de tout autre ouvrage répond du dommage causé par des vices de construction ou par le défaut d'entretien ». Il s'agit d'une responsabilité objective simple, qui exclut toute preuve libératoire du propriétaire<sup>1</sup>. Le lésé doit cependant prouver le défaut, initial (vice de construction) ou subséquent (défaut d'entretien), dont l'ouvrage est affecté<sup>2</sup>, ce qui est souvent difficile, voire impossible<sup>3</sup>, notamment en cas d'incendie<sup>4</sup>. Comme le rappelle l'arrêt ici commenté, l'ouvrage présente un défaut lorsqu'il n'offre pas de sécurité suffisante pour l'usage auquel il est destiné et met ainsi en danger les tiers qui en font un usage raisonnable. Dans tous les cas, même si le lésé, en l'occurrence le locataire, parvient à démontrer le défaut, le propriétaire dispose de moyens pour se soustraire à sa responsabilité, notamment en cas de force majeure ou de faute grave d'un tiers, interrompant le lien de causalité adéquate, ou de faute concomitante de la victime, permettant d'exclure ou de réduire l'indemnité (art. 44 al. 1 CO)<sup>5</sup>. Relevons enfin que l'action en réparation du dommage fondée sur l'art. 58 CO se prescrit par un délai

---

<sup>1</sup> CR CO I-WERRO, art. 58 CO N 1 s. ; KUONEN NICOLAS, La responsabilité du propriétaire d'immeuble dans le temps, in : Foëx/Hottelier (éd.), Imprescriptibilité, contrôle et responsabilité : Les effets du droit de propriété dans le temps, Genève 2018, p. 113 ss, p. 114 s. ; WESSNER PIERRE, L'obligation de sécurité du bailleur à l'égard des usagers de l'immeuble, in : Bohnet/Wessner (éd.), 16<sup>e</sup> Séminaire sur le droit du bail, Neuchâtel 2010, p. 65 ss, p. 96 s. N 82.

<sup>2</sup> ATF 123 III 306 c. 3b/aa ; 63 II 95 c. 2.

<sup>3</sup> WESSNER, op. cit., p. 97 N 84.

<sup>4</sup> Voir par exemple TF, 22.03.2016, 4A\_81/2015 c. 4.

<sup>5</sup> WESSNER, op. cit., p. 105 s. N 112 ss.

relatif d'un an à compter du jour où la victime a eu connaissance du dommage et de son auteur et par un délai absolu de dix ans dès que le fait dommageable s'est produit (art. 60 CO)<sup>6</sup>. La révision du Code des obligations, dont le délai référendaire échoit le 4 octobre 2018, prévoit de porter le délai relatif de prescription à trois ans et, en cas de mort d'homme ou de lésions corporelles, le délai absolu à vingt ans.

Outre la responsabilité du propriétaire d'ouvrage, le bailleur peut être recherché en dommages-intérêts sur la base de sa responsabilité contractuelle, découlant des règles sur les défauts de la chose louée (art. 259a ss CO). La notion de défaut, sous son aspect objectif, n'est pas différente de celle de l'art. 58 CO ; elle a cependant également un aspect subjectif, selon ce que les parties ont convenu, en particulier en fonction des qualités promises allant au-delà des standards minima<sup>7</sup>. En ce sens, il peut y avoir défaut au sens de l'art. 259a et non de l'art. 58 CO. A l'inverse, il pourrait également y avoir défaut selon l'art. 58 et non 259a CO, si les parties ont convenu expressément d'un usage inférieur à la norme, moyennant une compensation financière<sup>8</sup>. Lorsque le locataire agit en dommages-intérêts sur la base de l'art. 259e CO, le bailleur peut se libérer s'il prouve qu'il n'a commis aucune faute, par exemple lorsqu'il n'a pas été informé du défaut par le locataire<sup>9</sup>. Le délai de prescription de l'action en dommages-intérêts est de dix ans (art. 127 CO)<sup>10</sup>.

La responsabilité des art. 58 et 259e CO peut être invoquée concurremment<sup>11</sup>. L'action en réparation du dommage fondée sur l'art. 58 CO est cependant plus intéressante pour le locataire, hormis s'agissant du délai de prescription, dans la mesure où il s'agit d'une responsabilité objective<sup>12</sup>. Que le locataire invoque la responsabilité du propriétaire d'ouvrage ou celle du bailleur en cas de défaut de la chose louée, il lui appartient dans tous les cas de prouver le défaut. Et c'est bien souvent là que le bât blesse.

---

<sup>6</sup> Voir <https://www.admin.ch/opc/fr/federal-gazette/2018/3655.pdf>.

<sup>7</sup> WESSNER, op. cit., p. 112 s. N 138.

<sup>8</sup> Sur les conditions à respecter pour admettre que les parties ont convenu d'un usage inférieur à la norme, voir CPra Bail-MONTINI/BOUVERAT, art. 256 CO N 19.

<sup>9</sup> CR CO I-LACHAT, art. 259e CO N 4 ; plus nuancé sur la preuve libératoire en cas de silence du locataire : BIERI LAURENT, La réparation du préjudice subi par le locataire en cas de défaut de la chose louée, in : Bohnet/Carron (éd.), 18<sup>e</sup> Séminaire sur le droit du bail, Bâle/Neuchâtel 2014, p. 59 ss, 70 N 39.

<sup>10</sup> La révision du Code des obligations prévoit qu'en cas de mort d'homme ou de lésions corporelles résultant d'une faute contractuelle, l'action en dommages-intérêts se prescrit par trois ans à compter du jour où la partie lésée a eu connaissance du dommage et, dans tous les cas, par vingt ans à compter du jour où le fait dommageable s'est produit ou a cessé ; voir <https://www.admin.ch/opc/fr/federal-gazette/2018/3655.pdf>.

<sup>11</sup> CPra Bail-AUBERT, art. 259e CO N 43 ; WESSNER, op. cit., p. 115 s. N 146.

<sup>12</sup> WESSNER, op. cit., p. 115 s. N 146.