

Incendie : le locataire fautif responsable du tout !

Par André René



Il a fallu peu de mots à la Cour d'appel pour dissiper la controverse qu'a suscitée le jugement de première instance rendu dans l'affaire *Bourdages*¹ portant sur la responsabilité du locataire de lieux en matière d'incendie.

Selon l'interprétation de l'article 1862 C.c.Q. qu'en avait donnée le juge de la Cour supérieure, la locataire, elle-même auteur de l'incendie, n'était responsable contractuellement que de l'incendie ayant pris naissance dans les lieux loués, sa responsabilité se limitant aux seuls dommages causés à ceux-ci.

Se prononçant sur le banc, la Cour d'appel vide la question dans un seul paragraphe :

« [2] Sous réserve de la responsabilité du locataire pour le fait de la personne à qui il a permis l'accès à l'immeuble, dont il ne serait pas autrement responsable, l'article 1862 C.c.Q. n'a pas pour effet de limiter la responsabilité du locataire fautif aux seuls dommages causés par l'incendie à l'appartement loué. Partant, le locateur a le droit, aux termes du Code civil, de réclamer de son co-contractant la réparation du préjudice causé par cette faute (art. 1458 C.c.Q.) ».

Ce jugement de la Cour d'appel est donc complémentaire à l'arrêt de la Cour d'appel rendu précédemment sous l'ancien Code dans l'affaire *Dubé c. Sogepar*².

Dans *Dubé c. Sogepar*, la personne responsable de l'incendie était le compagnon de la locataire. La locataire elle-même n'était pas en faute; cependant, selon la loi, elle devait répondre de la faute de son compagnon pour lui avoir permis l'accès à son logement. La Cour d'appel a jugé que

l'article 1862 C.c.Q. imposait à cette locataire une responsabilité pour la faute d'autrui exorbitante du droit commun. Étant donné son caractère exorbitant, cette responsabilité devait être interprétée de façon restrictive et restreinte dans ce cas aux seuls dommages causés aux lieux loués. Dans tous les autres cas, la Cour d'appel a indiqué qu'il fallait faire appel « aux règles de droit commun de la responsabilité » ou aux « règles générales de la responsabilité ». Quant au compagnon de la locataire, il a été tenu responsable de l'ensemble des dommages et non simplement de ceux occasionnés aux lieux loués.

Dans *Bourdages*, à la différence de l'arrêt *Dubé c. Sogepar*, c'est la locataire elle-même qui était en faute. La faute est survenue dans les lieux loués mais l'incendie s'est propagé à la bâtisse.

Du jugement de la Cour d'appel qui ne renvoie qu'au seul article 1458 C.c.Q., on peut conclure que si l'article 1862 C.c.Q. impose une responsabilité à la locataire pour la faute du tiers ou de l'invité à l'égard des lieux loués, cet article n'affecte pas pour autant les règles de droit commun ou les règles générales de la responsabilité. Ainsi, l'article 1458 C.c.Q. donne ouverture à un recours contractuel contre toute personne qui manque à ses engagements et qui est alors responsable de l'entier préjudice qu'elle cause à son cocontractant.

La Cour d'appel ne s'est pas prononcée sur l'autre question soulevée devant elle, à savoir les prétendus manquements au *Code du bâtiment* comme cause de la propagation de l'incendie.

Le jugement de première instance dans l'affaire *Bourdages* n'ayant généralement pas été suivi par les tribunaux, la décision de la Cour d'appel élimine toute possibilité d'y recourir pour invoquer à bon droit la responsabilité d'un locataire personnellement fautif. Ce jugement devrait donc intéresser tous les assureurs qui sont parties à une poursuite tant en demande qu'en défense.

André René
(514) 877-2945
arene@lavery.qc.ca



LAVERY, DE BILLY

AVOCATS

¹ *Compagnie d'assurance Allianz du Canada et autres c. Bourdages et une autre*, [2002] R.R.A. 899.

² *Dubé c. Sogepar Inc.*, [1990] R.J.Q. 2138.

André René est membre du
Barreau du Québec et se
spécialise en assurance de
dommages



Vous pouvez communiquer avec les membres suivants du groupe Assurance de dommages pour toute question relative à ce bulletin.

À nos bureaux de Montréal

Edouard Baudry
Anne Bélanger
Jean Bélanger
Anthime Bergeron, c.r.
Maryse Boucher
Marie-Claude Cantin
Michel Caron
Paul Cartier
Isabelle Casavant
Jean-Pierre Casavant
Louise Cérat
Louis Charette
Julie Cousineau
Daniel Alain Dagenais
Catherine Dumas
Nicolas Gagnon
Sébastien Guénette
Jean Hébert
Odette Jobin-Laberge
Bernard Larocque
Marie-Hélène Lemire
Jean-François Lepage
Anne-Marie Lévesque
Robert W. Mason

Pamela McGovern
Jacques Nols
J. Vincent O'Donnell, c.r.
Jacques Perron
Dina Raphaël
André René
Ian Rose
Jean Saint-Onge
Vincent Thibeault
Évelyne Verrier
Richard Wagner

À nos bureaux de Québec

Philippe Cantin
Pierre Cantin
Line Ouellet

À nos bureaux d'Ottawa

Brian Elkin
Patricia Lawson
Alexandra LeBlanc
Mark Seebaran

Montréal

Bureau 4000
1, Place Ville Marie
Montréal (Québec)
H3B 4M4

Téléphone :
(514) 871-1522
Télécopieur :
(514) 871-8977

Québec

Bureau 500
925, chemin Saint-Louis
Québec (Québec)
G1S 1C1

Téléphone :
(418) 688-5000
Télécopieur :
(418) 688-3458

Laval

Bureau 500
3080, boul. Le Carrefour
Laval (Québec)
H7T 2R5

Téléphone :
(450) 978-8100
Télécopieur :
(450) 978-8111

Ottawa

Bureau 1810
360, rue Albert
Ottawa (Ontario)
K1R 7X7

Téléphone :
(613) 594-4936
Télécopieur :
(613) 594-8783

Site Web

www.laverydebilly.com

Droit de reproduction
réservé. Ce bulletin
destiné à notre clientèle
fournit des commentaires
généraux sur les
développements récents
du droit. Les textes ne
constituent pas un avis
juridique. Les lecteurs ne
devraient pas agir sur la
seule foi des informations
qui y sont contenues.