

## Obligation de vérification du bailleur de la souscription d'une assurance par le locataire

dimanche 7 octobre 2012, par Gabriel Neu-Janicki (Date de rédaction antérieure : 7 octobre 2012).

Si le locataire à l'origine du sinistre n'est pas assuré, l'assureur subrogé dans les droits des victimes indemnisées peut se retourner contre le bailleur, qui ne rapporte pas la preuve qu'il a vérifié annuellement que son locataire était assuré.

En application de l'article 7 de la loi du 6 juillet 1989, il est fait obligation au locataire de s'assurer contre les responsabilités dont il doit répondre en qualité de locataire ; à l'égard du propriétaire comme des autres occupants de l'immeuble, les risques de dégâts des eaux, d'incendie ou d'explosion doivent être couverts. Il s'agit d'une obligation fondamentale qui peut être sanctionnée par la mise en oeuvre d'une clause résolutoire. Le propriétaire a quant à lui tout intérêt à vérifier que cette souscription a bien été faite et renouvelée chaque année car, à défaut, c'est lui qui en subira les conséquences qui peuvent être très lourdes.

C'est la leçon à tirer de cette décision où le locataire à l'origine d'une explosion ayant causé des dommages matériels très importants, tant à l'immeuble qu'aux véhicules d'autres locataires, n'était pas assuré. Faute de pouvoir se retourner contre l'assureur du preneur, l'assureur subrogé dans les droits des assurés qu'il avait indemnisés à la suite de ce sinistre, ainsi que d'autres assurés partiellement indemnisés par l'assureur, avaient assigné le bailleur en indemnisation de leurs préjudices matériels sur le fondement des textes de base de la responsabilité civile : les articles 1382 et 1383 pour la négligence du propriétaire qui n'avait pas vérifié le maintien de l'assurance locative ; l'article 1384, alinéa 1 pour la garde du bien, objet du sinistre. La cour d'appel d'Aix les avait déboutés tant sur le fondement des deux premiers textes - car ni la faute du bailleur, ni le lien de causalité entre l'absence de souscription d'assurance et le sinistre n'étaient démontrés - que sur celui du troisième texte, le gardien pouvant toujours s'exonérer en démontrant un cas de force majeure, ce qui est le cas du suicide du locataire.

Sur pourvoi, les demandeurs obtiennent une cassation sur tous les moyens invoqués. Il faut dire que les juges du fond avaient largement violé le principe du contradictoire en fondant leur décision sur deux moyens que le propriétaire n'avait pas soulevés dans ses conclusions.

Quant au moyen lié à la faute du propriétaire qui n'était pas démontré selon la Cour d'appel, il est également cassé pour inversion de la charge de la preuve. À partir du moment où la loi fait obligation au bailleur de vérifier chaque année que son locataire est bien assuré, il lui incombe de démontrer qu'il a bien satisfait à cette obligation de vérification ; la preuve n'était pas à la charge de la Maif et des locataires à l'origine de la procédure.

**[Cour de Cassation, 2ème Chambre civile, 24 mai 2012 n° 11-18647](#)**