

Incendie des biens affermés : quelle responsabilité ?

Question :

Je loue un bâtiment agricole que j'ai mis à la disposition d'une SCEA que j'ai constituée avec mon frère.

Le bâtiment a été ravagé par un incendie, et la cause du sinistre n'a pas pu être déterminée. Qui est responsable ?

Réponse :

En droit commun de la location, en vertu de l'article 1733 du Code Civil, le locataire répond de l'incendie, à moins qu'il ne prouve qu'il est arrivé par cas fortuit ou force majeure, ou par vice de construction ou que le feu a été communiqué par une maison voisine.

Il supporte une présomption de responsabilité et il ne peut s'en dégager qu'en rapportant la preuve contraire.

La responsabilité du fermier est appréciée différemment.

L'article L.415-3 du Code Rural et de la Pêche Maritime dispose au contraire qu'«En cas de sinistre, ni le bailleur, ni les compagnies d'assurances ne peuvent invoquer un recours contre le preneur, s'il n'y a faute grave de sa part.»

Le fermier est donc placé dans une position beaucoup plus favorable : alors que le locataire non agricole est présumé être responsable de l'incendie, le fermier est réputé ne pas l'être.

La question s'est posée de définir le régime de responsabilité lorsque le fermier met le bien loué à la disposition d'une société dans le cadre de laquelle il exerce son activité agricole.

La convention de mise à disposition est prévue à l'article L.411-37 du Code Rural et de la Pêche Maritime, elle n'a pas pour effet de modifier le titulaire du bail.

Le fermier reste la personne à la disposition de laquelle le bien a été mis par le bailleur, et la société bénéficiaire de la mise à disposition ne peut se prévaloir du statut du fermage.

Dans ce cas la société bénéficiaire de la mise à disposition peut-elle invoquer l'article du Code Rural et de la Pêche Maritime qui exclut sa responsabilité sauf faute grave ?

Dans un arrêt du 07 décembre 2011, la 3^{ème} Chambre Civile de la Cour de Cassation a jugé que tel n'était pas le cas.

Ainsi, la société bénéficiaire de la mise à disposition pourra voir sa responsabilité engagée, selon le régime de droit commun, sans pouvoir invoquer le texte dérogatoire qui bénéficie au fermier.

Christine FAIVRE
Spécialiste en Baux Ruraux et
Entreprises Agricoles
Avocat associé de la SCP
Alain NONNON – Christine FAIVRE