

Les responsabilités liées à l'immeuble bâti

Rapport français

Olivia Sabard, Professeur de droit privé à l'Université de Tours, membre du CRDP

Dans le cadre de ce séminaire consacré à l'immeuble et la responsabilité, il est proposé de s'intéresser aux responsabilités liées à l'immeuble bâti susceptibles d'être engagées lorsque l'immeuble est le siège d'un dommage.

On peut considérer que l'immeuble est le siège d'un dommage lorsque son état actuel s'est dégradé par rapport à son état antérieur objectivement constaté, ou du moins légitimement perçu. Cette conception large du dommage causé à l'immeuble permettra d'englober les hypothèses où une personne a pu à juste titre croire que l'immeuble n'était pas vicié alors qu'il en était en réalité autrement.

Quelles responsabilités peuvent être recherchées pour réparer l'atteinte portée à l'intégrité matérielle de l'immeuble ? La compensation de la lésion de cet intérêt patrimonial est-elle admise largement ? Autant de questions qui permettront de mesurer, à l'aune des réponses qui leur seront apportées, le degré de protection accordée à l'immeuble. Surtout, l'identification des régimes de responsabilité applicables contribuera, en réalité, à déterminer quel traitement est réservé aux personnes qui se trouvent lésées par les détériorations dont l'immeuble est l'objet, car si le dommage est causé à un bien, il est essentiellement subi par une personne. C'est cette personne, titulaire d'un droit réel sur l'immeuble ou d'un droit personnel à l'encontre du propriétaire de l'immeuble, qui a intérêt et qualité pour demander réparation des conséquences préjudiciables résultant pour elle du dommage porté à l'immeuble.

Les responsabilités dont elle peut rechercher la mise en œuvre sont diverses. Nous nous attarderons sur celles qui, en pratique, sont actionnées le plus souvent. En fonction des circonstances, celui qui se trouve lésé par le dommage causé à l'immeuble peut poursuivre les professionnels qui sont intervenus, à un moment ou à un autre, dans la transaction immobilière. Là encore, nous avons fait le choix de nous intéresser plus spécialement à certains d'entre eux. Ou bien encore, celui qui s'estime victime des dommages causés à l'immeuble peut agir en réparation contre le propriétaire de l'immeuble, car celui-ci n'a pas un droit discrétionnaire sur son bien.

En conséquence, seront étudiées la responsabilité de certains professionnels de l'immobilier (I) et la responsabilité du propriétaire de l'immeuble (II).

I- Responsabilité de certains professionnels de l'immobilier

Lorsque l'immeuble est le siège d'un dommage, on pense en particulier à mettre en œuvre la responsabilité de deux professionnels qui ont pu jouer un rôle dans la survenance de ce dommage, celle de l'agent immobilier, en sa qualité d'intermédiaire et de spécialiste du marché immobilier, et celle du diagnostiqueur immobilier, professionnel du bâtiment. La responsabilité du notaire est bien évidemment aussi envisageable. Toutefois, elle ne sera pas abordée plus avant, car elle a déjà été examinée lors du séminaire à Lyon consacré à la responsabilité liée aux activités juridiques. On rappellera seulement que le notaire, lorsqu'il exerce une activité de négociation immobilière, est tenu à un devoir d'information et de conseil particulièrement strict. Il est réputé ne pas pouvoir ignorer les désordres de l'immeuble et engage sa responsabilité s'il n'en a pas informé les parties¹.

Nos développements seront en conséquence consacrés à la responsabilité de l'agent immobilier et à celle du diagnostiqueur, car ce sont celles qui donnent lieu au contentieux le plus important. Pour mémoire, d'autres responsabilités peuvent aussi être recherchées, nous nous contenterons de les mentionner : la responsabilité de l'administrateur de biens, dont la faute de gestion peut être à l'origine d'un dommage causé à l'immeuble dont son propriétaire peut demander réparation² ; celle du syndic de copropriété, à qui l'on peut également reprocher une faute de gestion chaque fois que son inertie ou ses actions sont à l'origine de dégradations de l'immeuble³. Seront étudiées successivement la responsabilité de l'agent immobilier (A) et celle du diagnostiqueur immobilier (B).

A) Responsabilité de l'agent immobilier

Précisons d'emblée qu'il s'agira seulement de s'intéresser à la responsabilité de l'agent immobilier susceptible de naître lorsque l'immeuble est le siège d'un dommage, autrement dit lorsqu'un désordre vient entacher l'immeuble. Cette hypothèse est une facette parmi d'autres de sa responsabilité professionnelle.

¹ *Vente immobilière*, Mémento Pratique Francis Lefebvre, 2014-2015, n° 2769.

² Notamment CA Versailles, 3^e ch., 29 nov. 1991 : n° 047345, *RDI* 1992, p. 228 (absence de vérification de la mise hors gel d'un pavillon pendant la période hivernale) ; Cass. 1^e civ., 18 fév. 2015 : pourvoi n° 13-26092 (absence de mesures de nature à remédier à la vétusté des installations sanitaires des lieux loués).

³ Pour illustrations, Cass. 3^e civ., 13 janv. 2015 : pourvoi n° 13-19646 (négligences à l'origine de l'effondrement partiel d'un plafond) ; CA Paris, n° 2000-22947, rapporté dans *AJDI* 2002, p. 473 (retard excessif dans la prise en charge de travaux de réparation par la copropriété) ; CA Nîmes, n° 12-01668, rapporté dans *AJDI* 2014, p. 216 (carences dans la gestion d'infiltrations récurrentes).

Une fois les conditions d'une telle responsabilité énoncées (1), sa mise en œuvre sera examinée (2).

1) Conditions de la responsabilité

En cas de désordres affectant l'immeuble, l'agent immobilier peut engager sa responsabilité au titre du manquement à son devoir d'information et de conseil.

Bénéficiaires du devoir d'information et de conseil. L'agent immobilier est tenu d'un tel devoir tant à l'égard de ses clients que des tiers, tels, par exemple, les acquéreurs potentiels d'un immeuble dont la vente lui a été confiée⁴. Il n'est pas dispensé de celui-ci du seul fait que les destinataires de l'information ont des compétences personnelles⁵. À l'égard des tiers, un tel manquement est constitutif d'une faute susceptible d'engager sa responsabilité sur le fondement de l'article 1382 du Code civil. Il résulte en effet d'un arrêt rendu en 2006 par la Cour de cassation statuant en assemblée plénière que « le tiers à un contrat peut invoquer, sur le fondement de la responsabilité délictuelle, un manquement contractuel dès lors que ce manquement lui a causé un dommage »⁶. Cette décision n'a pas pour autant mis fin à toutes les vicissitudes jurisprudentielles, car un arrêt, certes inédit, rendu en 2011 à propos de la responsabilité de l'agent immobilier à l'égard des tiers – en l'espèce, d'une banque auprès de laquelle les acheteurs avaient obtenu un prêt –, a reproché aux juges du fond de ne pas avoir caractérisé en quoi le manquement contractuel qu'ils relevaient constituaient une faute quasi délictuelle à l'égard des tiers⁷. Toutefois, une telle solution peut sans doute se justifier par le fait que le tiers, dans cette affaire, n'était pas suffisamment « intéressé » par l'obligation, pour reprendre l'expression employée par la Cour de cassation dans son rapport annuel à propos de l'arrêt rendu par sa formation la plus solennelle⁸.

L'inexécution par l'agent immobilier de son devoir d'information et de conseil à l'égard des tiers constitue, en droit français, l'essentiel du contentieux de la responsabilité consécutive à un vice de l'immeuble. Son régime a fait l'objet de nombreuses précisions jurisprudentielles.

Contenu du devoir d'information et de conseil. Les contours de ce devoir sont clairement définis par la jurisprudence. L'agent immobilier doit attirer l'attention des acquéreurs potentiels de l'immeuble sur l'existence de désordres apparents. La notion de désordres apparents fait

⁴ *Vente immobilière*, Mémento Pratique Francis Lefebvre, *op. cit.*, n° 71160 et s. ; E. Cruvelier, *Agent immobilier*, *Encyclopédie Dalloz Droit immobilier* ; L. Maupas, *Le devoir d'information de l'agent immobilier*, *Petites Affiches* 2007, n° 209, p. 4 ; P. Pillet, *L'obligation d'information et de conseil de l'agent immobilier à l'égard de l'acquéreur*, *AJDI* 2008, p. 263 et p. 366.

⁵ Cass. 1^{er} civ., 29 nov. 2005 : pourvoi n° 02-14628.

⁶ Cass. ass. plén., 6 oct. 2006 : *Bull. civ. ass. plén.*, n° 9.

⁷ Cass. 1^{er} civ., 15 déc. 2011 : pourvoi n° 10-17691.

⁸ Rapport pour 2006, La Documentation française, p. 399.

L'objet d'une appréciation très souple au bénéfice des victimes, puisque ceux-ci s'entendent aussi bien des désordres décelables par tout un chacun que des vices difficilement détectables par des personnes non averties mais que l'agent immobilier, en sa qualité de professionnel, ne peut, quant à lui, ignorer, tels, à titre d'exemple, le risque d'infestation par des termites ou des champignons, ou encore le mauvais état de la toiture. Dit autrement, la responsabilité de l'agent immobilier est susceptible d'être mise en œuvre dans deux hypothèses : d'une part, lorsque celui-ci n'a pas suffisamment attiré la vigilance sur l'existence d'un défaut visible affectant l'immeuble⁹ ; d'autre part, lorsqu'il n'a pas informé sur l'existence d'un défaut qu'il aurait dû déceler¹⁰.

La responsabilité de l'agent immobilier est, cependant, cantonnée aux désordres apparents. En effet, elle ne peut pas être engagée lorsque les vices de l'immeuble sont cachés. Chaque fois que le défaut n'était pas visible ou ne pouvait être décelé, l'agent immobilier est mis hors de cause¹¹.

Objet du devoir d'information et de conseil. En présence de désordres apparents, l'agent immobilier doit non seulement en faire part mais aussi alerter sur leurs conséquences potentielles¹², éventuellement conseiller de faire appel à un spécialiste¹³. Il est ainsi tenu non seulement à un devoir d'information mais aussi à un devoir de conseil. Il ne peut pas se contenter de livrer de simples renseignements, il doit apporter un éclairage sur ceux-ci, voire fournir des recommandations. À titre d'exemple, il a été jugé qu'un agent immobilier manque à son devoir de conseil en n'attirant pas l'attention des acquéreurs sur l'origine très vraisemblable des fissures apparentes et sur leur gravité potentielle pouvant affecter la structure de l'immeuble¹⁴.

L'agent immobilier ne peut se libérer de son obligation en apportant la preuve que ses clients se sont eux-mêmes acquittés de leur obligation d'information à l'égard des acheteurs, en produisant par exemple une déclaration des vendeurs attestant du bon état de l'immeuble. Il doit lui-même procéder à des investigations afin que soit délivrée une information exacte. Dans le même ordre d'idées, il doit s'assurer que les renseignements fournis par ses clients ne sont pas mensongers et il engage sa responsabilité si des vérifications auraient permis de déjouer les tromperies (mensonges, réticence dolosive) dont ils sont les auteurs¹⁵. En pareil cas, l'agent immobilier et les vendeurs sont tenus *in solidum* à l'égard de la victime. Et dans leurs rapports entre eux, l'agent

⁹ Cass. 3^e civ., 7 sept. 2011 : *Bull. civ.* III, n° 145.

¹⁰ Cass. 1^e civ., 18 avr. 1989 : *Bull. civ.* I, n° 150, 29 nov. 2005 : pourvoi n° 02-15021 ; Cass. 3^e civ., 3 nov. 2011 : *Bull. civ.* III, n° 183.

¹¹ Cass. 1^e civ., 16 janv. 2007 : *Bull. civ.* I, n° 15.

¹² Cass. 3^e civ., 8 avr. 2009 : *Bull. civ.* III, n° 83.

¹³ Cass. 3^e civ., 26 fév. 2003 : *Bull. civ.* III, n° 53, 8 avr. 2009 : *Bull. civ.* III, n° 83.

¹⁴ Cass. 3^e civ., 8 avr. 2009 : *Bull. civ.* III, n° 83.

¹⁵ Cass. 1^e civ., 13 nov. 1997 : *Bull. civ.* I, n° 308, rendu à propos de travaux irréguliers réalisés sur un immeuble mais dont la solution est transposable aux vices de l'immeuble.

immobilier ne saurait être condamné à garantir intégralement les vendeurs des condamnations prononcées contre eux dans la mesure où ceux-ci ont également commis une faute¹⁶.

En conséquence, les conditions de la responsabilité de l'agent immobilier sont entendues assez souples sans non plus faire peser sur lui une responsabilité trop lourde, déconnectée par rapport à sa sphère de compétence. Non spécialiste du bâtiment, il est des plus raisonnables de ne pas étendre son devoir d'information et de conseil aux vices cachés de l'immeuble. Quelles sont à présent les règles qui président à la mise en œuvre de la responsabilité de l'agent immobilier ?

2) Mise en œuvre de la responsabilité

Preuve du manquement au devoir d'information et de conseil. Il revient à l'agent immobilier de prouver qu'il s'est correctement acquitté de son devoir d'information et de conseil¹⁷. Cette preuve peut être apportée par tous moyens, notamment par l'absence de contestation par les acquéreurs de l'information délivrée¹⁸. Il est toutefois plus prudent pour l'agent immobilier, afin d'éviter toute discussion, de conserver une preuve écrite signée par les parties à l'opération attestant des renseignements délivrés et des conseils donnés.

Effets de la responsabilité. Si l'agent immobilier ne parvient pas à apporter cette preuve, il engage sa responsabilité chaque fois que le manquement est à l'origine d'un dommage. Il peut s'en exonérer totalement en apportant la preuve de la force majeure, ou partiellement par la démonstration d'une faute de la victime. Une telle faute sera admise d'autant plus facilement que la victime disposera de compétences personnelles dans l'immobilier.

L'agent immobilier, dont la responsabilité est engagée, est condamné à payer aux acquéreurs le coût de la remise en état de l'immeuble¹⁹. En revanche, les vendeurs ne peuvent pas lui demander de les garantir de leur condamnation à rembourser la somme correspondant au prix de vente suite à l'annulation de la vente pour réticence dolosive de leur part, une telle somme ne constituant pas, à juste titre, un préjudice indemnisable²⁰.

Lorsque l'immeuble présente un vice, l'agent immobilier est un premier débiteur potentiel de la réparation. La responsabilité du diagnostiqueur immobilier est aussi concevable.

¹⁶ Cass. 1^e civ., 15 déc. 2011 : pourvoi n° 10-17691.

¹⁷ Cass. 1^e civ., 25 fév. 1997 : *Bull. civ.* I, n° 75.

¹⁸ Cass. 3^e civ., 26 fév. 2003 : *Bull. civ.* III, n° 53.

¹⁹ Cass. 3^e civ., 8 avr. 2009 : *Bull. civ.* III, n° 83.

²⁰ Cass. 1^e civ., 15 déc. 2011 : n° 10-17691.

B) La responsabilité du diagnostiqueur immobilier

Dans le cadre de cette étude consacrée aux responsabilités consécutives aux désordres affectant l'immeuble, la question qui se pose est celle de savoir si la responsabilité du diagnostiqueur peut être engagée, tant à l'égard de son client que des tiers, en cas d'inexactitude ou d'insuffisance de ses constatations quant aux vices de l'immeuble²¹. *Quid*, par exemple, s'il s'avère que des fibres d'amiante sont présentes alors que le diagnostic ne les a pas révélées ?

Appréciation de la faute. Il est important de relever que les conditions de la responsabilité du diagnostiqueur, et partant sa faute, sont appréciées de la même façon, que cette responsabilité soit recherchée par le propriétaire du bien qui a sollicité l'expertise ou par les tiers. Seul le fondement de celle-ci diffère, contractuelle dans le premier cas, extracontractuelle dans le second. Ainsi, le diagnostiqueur est tenu à une obligation d'information et de conseil, dont la violation est constitutive d'une faute. Celle-ci est appréciée différemment selon la mission qui lui a été confiée. Dès lors qu'il a reçu une mission complète de diagnostic – le cas lorsque le diagnostic effectué est réglementaire –, le contrôleur technique doit se livrer à des vérifications approfondies, à « une recherche systématique »²². Il a ainsi pu être jugé que commet une faute celui qui s'est contenté d'un simple contrôle visuel²³ ou cantonné à certaines parties de l'immeuble²⁴, ou encore celui qui s'est abstenu d'effectuer un sondage sonore suffisant à lui faire suspecter la présence d'amiante²⁵, ou bien celui qui n'a pas pratiqué un examen complet et attentif des lieux pour détecter tout risque d'activité des termites²⁶.

En d'autres termes, il est recherché si le diagnostiqueur a mis en œuvre toutes les diligences nécessaires et possibles pour mener à bien la mission qui lui a été confiée. Par conséquent, aucune faute ne peut lui être reprochée s'il arrive à démontrer, par exemple, l'impossibilité d'accéder aux locaux²⁷ ou que l'immeuble sur lequel de l'amiante a été par la suite repéré ne figurait pas dans son ordre de mission²⁸, ou enfin que les vérifications auraient altéré la substance de l'immeuble.

²¹ *Vente immobilière*, Mémento Pratique Francis Lefebvre, *op. cit.*, n° 71680 et s. ; A. Cohen-Boulakia, *La responsabilité civile et pénale du diagnostiqueur à l'égard du vendeur et de l'acquéreur d'un immeuble*, *Construction-Urbanisme* 2008, étude 14 ; G. Durand-Pasquier, *La responsabilité des diagnostiqueurs immobiliers*, *Responsabilité civile et assurances* 2009, étude 1 ; B. Wertenschlag et T. Geib, *La responsabilité du diagnostiqueur immobilier*, *AJDI* 2009, p. 417 ; C. Saint Geniest, *La responsabilité des diagnostiqueurs*, *AJDI* 2012, p. 167.

²² En ce sens, Cass. 3^e civ., 3 janv. 2006 : pourvoi n° 05-14380.

²³ Cass. 3^e civ., 3 janv. 2006 : pourvoi n° 05-14380, 21 mai 2014 : *Bull. civ.* III, n° 70. *Contra* Cass. 3^e civ., 6 juil. 2011 : *Bull. civ.* III, n° 126.

²⁴ Cass. 3^e civ., 3 janv. 2006 : pourvoi n° 05-14380.

²⁵ Cass. 2^e civ., 17 sept. 2009 : pourvoi n° 08-17130.

²⁶ Cass. 3^e civ., 12 sept. 2012 : pourvoi n° 11-18122.

²⁷ Cass. 3^e civ., 26 juin 2013 : pourvoi n° 12-13277.

²⁸ Cass. 3^e civ., 7 déc. 2005 : pourvoi n° 04-17919.

Dans l'hypothèse où le client a limité l'étendue de la mission confiée au diagnostiqueur, notamment dans un souci d'économie – cette faculté existe lorsque le diagnostic n'est pas réglementaire –, aucune faute ne peut être reprochée à ce dernier pour avoir réalisé un examen superficiel²⁹. Toutefois, il est à noter que sa responsabilité peut tout de même être recherchée pour manquement à son devoir de conseil lorsque le diagnostiqueur n'a pas attiré l'attention sur le fait que ses conclusions étaient incomplètes et ne pourraient servir à la constitution d'un dossier de diagnostic technique en cas de vente ou de bail³⁰.

Préjudice réparable. Lorsque le diagnostiqueur s'est trompé en ne signalant pas un vice affectant l'immeuble (présence d'amiante, présence de capricornes ou de termites, présence de plomb), la question se pose de savoir quel est le préjudice réparable. S'agissant du vendeur, il est acquis que le vendeur ne peut pas demander à être garanti par le diagnostiqueur de sa condamnation à restituer le prix de vente suite à l'anéantissement rétroactif de celle-ci, car la Cour de cassation estime que la restitution du prix à laquelle le vendeur est condamné ne constitue pas un préjudice indemnisable permettant une action en garantie³¹. En effet, le vendeur ne subit pas de préjudice dans la mesure où la restitution du prix a pour contrepartie la remise du bien vendu. Le vice préexistant à la vente, le vendeur dispose d'un bien qui, de ce point de vue là du moins, ne présente pas un état dégradé. En revanche, le vendeur peut demander le remboursement des frais de procédure qu'il a engagés pour faire face à l'action engagée par l'acquéreur³². Concernant l'acquéreur, il est admis aujourd'hui qu'il peut demander au diagnostiqueur le remboursement du coût des réparations nécessitées par la révélation du vice³³, et non pas seulement la réparation de la perte de chance d'avoir pu renoncer à l'achat ou négocier un prix plus bas³⁴. Il est en effet jugé, à titre d'exemple, que le coût des travaux nécessités par la présence de capricornes non signalés par le diagnostiqueur dans l'attestation destinée à informer les acquéreurs sur la présence des parasites constitue pour ceux-ci un préjudice certain³⁵. De même, un arrêt récent de la Cour de cassation a jugé que le diagnostiqueur devait être condamné à prendre en charge le coût des travaux de désamiantage supporté par les acquéreurs³⁶. Le raisonnement mérite globalement d'être approuvé. Certes, l'imperfection du diagnostic n'est pas la cause des désordres de

²⁹ Cass. 3^e civ., 27 sept. 2006 : *Bull. civ.* III, n° 194.

³⁰ Cass. 3^e civ., 5 déc. 2007 : pourvoi n° 06-15332. Un tel manquement n'est plus caractérisé lorsque le client est un professionnel de l'immobilier (Cass. 3^e civ., 27 sept. 2006 : *Bull. civ.* III, n° 194).

³¹ Cass. 3^e civ., 5 déc. 2007 : pourvoi n° 06-15332. À noter, bien que cette hypothèse ne rentre pas dans le cadre de l'étude car l'immeuble n'est pas le siège d'un dommage, que la solution est la même lorsqu'il est reproché au diagnostiqueur une erreur de mesurage (Cass. 3^e civ., 25 oct. 2006 : *Bull. civ.* III, n° 205, 1^{er} mars 2011 : n° 10-30214).

³² Cass. 3^e civ., 7 oct. 2009 : *Bull. civ.* III, n° 219.

³³ Cass. 3^e civ., 26 sept. 2001 : pourvoi n° 99-21764, 12 sept. 2012 : pourvoi n° 11-18122, 21 mai 2014 : *Bull. civ.* III, n° 70.

³⁴ V. antérieurement, Cass. 2^e civ., 25 fév. 2010 : pourvoi n° 08-12991.

³⁵ Cass. 3^e civ., 26 sept. 2001 : pourvoi n° 99-21764.

³⁶ Cass. 3^e civ., 21 mai 2014 : *Bull. civ.* III, n° 70.

l'immeuble. Toutefois, elle est à l'origine de l'erreur éprouvée par la victime, car si celle-ci avait eu connaissance du vice, il est certain, à tout le moins présumé irréfragablement par la jurisprudence, qu'elle aurait renoncé à l'achat ou à tout le moins, n'aurait pas acheté au prix payé et sollicité une diminution du prix dans une proportion égale aux travaux. Une telle solution, qui paraît raisonnable et correspondre à la très grande majorité des cas, a le mérite d'éviter la difficulté de l'évaluation de la perte de chance.

Dès lors, un même constat peut être dressé pour la responsabilité de l'agent immobilier et celle du diagnostiqueur immobilier : leur responsabilité civile est entendue rigoureusement dans la mesure où leur comportement est apprécié sévèrement et le préjudice mis à leur charge conséquent. Sans doute le fait qu'ils soient assujettis à une obligation d'assurance explique pour beaucoup cette position.

La responsabilité du propriétaire de l'immeuble obéit-elle à une logique similaire ?

II- Responsabilité du propriétaire de l'immeuble

À l'occasion de cette étude relative aux responsabilités liées à l'immeuble bâti, on nous a invités à nous concentrer plus spécialement sur la responsabilité du propriétaire. Il doit tout de même être relevé qu'elle n'est pas la seule envisageable en cas de dommage causé à l'immeuble. En particulier, la responsabilité de l'emprunteur ou du preneur d'immeuble est susceptible d'être engagée à l'égard du propriétaire lorsque l'immeuble prêté ou loué a fait l'objet de détériorations, pire a péri, car tous deux sont tenus à une obligation de conservation³⁷. Il pèse précisément sur chacun d'eux une responsabilité pour faute présumée³⁸. De la même façon, le vendeur d'un immeuble répond en principe à l'égard de l'acquéreur des dégradations qu'il a pu causer au bien entre le moment où a eu lieu le transfert de propriété et celui de la livraison de l'immeuble chaque fois que celles-ci ne sont pas dues à un cas fortuit ou à un événement de force majeure. Enfin, lorsqu'un immeuble est en copropriété, le syndicat des copropriétaires est responsable à l'égard des copropriétaires et des tiers des dommages résultant d'un vice de construction ou d'un défaut d'entretien des parties communes³⁹.

Si l'on choisit de se focaliser sur la responsabilité du propriétaire, on pense nécessairement à la responsabilité du fait des bâtiments en ruine malgré son ambivalence, en ce que l'immeuble, dans

³⁷ Pour l'emprunteur, C.civ., art. 1880 : « *L'emprunteur est tenu de veiller raisonnablement à la garde et à la conservation de la chose prêtée. Il ne peut s'en servir qu'à l'usage déterminé par sa nature ou par la convention ; le tout à peine de dommages-intérêts, s'il y a lieu* » ; pour le preneur, C.civ., art. 1732 : « *Il (le preneur) répond des dégradations ou des pertes qui arrivent pendant sa jouissance, à moins qu'il ne prouve qu'elles ont eu lieu sans sa faute* ».

³⁸ Pour illustrations, s'agissant de l'emprunteur, Cass. 1^e civ., 6 fév. 1996 : *Bull. civ. I*, n° 68 ; s'agissant du preneur, Cass. 3^e civ., 28 janv. 2004 : *Bull. civ. III*, n° 12.

³⁹ Loi n° 65-557 du 10 juil. 1965, art. 14, dernier alinéa.

cette hypothèse, est à la fois siège et source du dommage. Régime spécial de responsabilité, elle s'applique au propriétaire sans que celui-ci ne soit nécessairement fautif. À côté, d'autres règles permettent également de condamner le propriétaire, qui est à l'origine des dommages causés à son immeuble, à des dommages-intérêts. En dépit de leur diversité, elles relèvent toutes en réalité du droit commun de la responsabilité.

Par suite, le propriétaire d'un immeuble peut être tenu de réparer les dommages causés à l'immeuble aussi bien en vertu d'un régime spécial (A) que du droit commun (B).

A) Responsabilité spéciale

Présentation générale. La responsabilité du fait des bâtiments – lesquels sont définis comme des constructions quelconques incorporées au sol de façon durable⁴⁰ – est fondée sur l'article 1386 du Code civil aux termes duquel « *le propriétaire d'un bâtiment est responsable du dommage causé par sa ruine, lorsqu'elle est arrivée par une suite du défaut d'entretien ou par le vice de sa construction* ». Ainsi, cette responsabilité repose exclusivement sur le propriétaire. C'est une responsabilité de plein droit, car bien que le fait générateur de responsabilité soit toujours constitutif d'une faute (défaut d'entretien, vice de construction), le propriétaire n'en est pas nécessairement l'auteur. Il peut ainsi engager sa responsabilité alors même que la faute émane par exemple d'un précédent propriétaire ou d'un architecte.

Conditions de la responsabilité. La responsabilité du fait des bâtiments est subordonnée à deux conditions. D'une part, le dommage invoqué doit procéder de la ruine d'un bâtiment. Il faut, en d'autres termes, que le dommage trouve son origine dans la destruction totale ou partielle d'un édifice ou d'une partie d'édifice. Cette première condition est réunie lorsque le dommage a été causé par l'effondrement par exemple d'une toiture ou d'un plancher, ou encore par la chute du garde-corps d'un balcon, d'une porte ou d'une tuile. La notion de ruine est entendue strictement par la jurisprudence, qui refuse, en l'absence d'effondrement, de la caractériser⁴¹. D'autre part, la ruine doit être imputable à un défaut d'entretien ou à un vice de construction. Cette preuve, qui incombe à la victime, délicate à apporter, fait souvent obstacle à la mise en œuvre de la responsabilité du propriétaire.

Causes exonératoires de responsabilité. Si toutefois la victime arrive à démontrer que les conditions de son droit à réparation sont réunies, le propriétaire peut s'exonérer de la

⁴⁰ Cass. 2^e civ., 19 oct. 2006 : pourvoi n° 05-14525. Le texte a été appliqué à des édifices divers : mur, escalier, clôture, balcon...

⁴¹ Cass. 2^e civ., 16 oct. 2008 : *Bull. civ.* II, n° 211.

responsabilité qu'il encourt en apportant la preuve de la force majeure⁴². À noter qu'il n'y aura exonération par la force majeure que si celle-ci permet de nier toute imputation causale du défaut d'entretien ou du vice de construction au propriétaire. Si la force majeure tend à démontrer l'absence de vice de construction ou de défaut d'entretien, la force majeure aura alors seulement pour effet d'écarter une des conditions d'application de l'article 1386 du Code civil et n'a plus alors à proprement parler d'effet exonératoire.

Articulation avec les autres responsabilités. La Cour de cassation admet, après quelques hésitations, que l'article 1386 du Code civil n'exclut pas l'application de l'article 1384, alinéa 1^{er} du Code civil⁴³. En conséquence, elle permet à la victime d'agir à la fois contre le propriétaire non-gardien sur le fondement de l'article 1386 du Code civil et contre le gardien non-propriétaire sur le fondement de l'article 1384, alinéa 1^{er} du Code civil. Cette solution conduit à traiter plus sévèrement le locataire, par exemple, que le propriétaire, puisque le régime général de la responsabilité du fait des choses n'exige pas la preuve d'une faute. En revanche, la jurisprudence impose à la victime qui souhaite agir contre le propriétaire de continuer à se placer sur le fondement de l'article 1386 du Code civil⁴⁴. Cette solution est contestable au regard de l'intérêt des victimes, le régime de l'article 1386 leur étant nettement moins favorable que celui de l'article 1384, alinéa 1^{er}.

Devenir du régime de la responsabilité du fait des bâtiments. Il a été proposé de supprimer ce régime de réparation afin que les victimes, quelle que soit la qualité du responsable, bénéficient du même régime d'indemnisation⁴⁵. Dans les projets de réforme, cette volonté est réitérée. La responsabilité du fait des bâtiments est reprise seulement dans le projet Terré⁴⁶. En revanche, elle ne figure ni le projet Catala, ni dans le projet de réforme de la Chancellerie. On ne peut qu'approuver une telle perspective, le régime issu de l'article 1386 du Code civil étant à la fois peu utile, car son champ d'application peut être absorbé par celui de l'article 1384, alinéa 1^{er} du Code civil, et peu opportun pour les victimes.

À côté de ce régime spécial, il est toujours possible d'engager la responsabilité du propriétaire sur le fondement du droit commun. Celle-ci trouve en la matière de nombreuses terres d'élection.

B) Responsabilité de droit commun

⁴² Cass. 1^{er} civ., 3 mars 1964 : *D.* 1964, p. 245, note R. Savatier, *JCP G* 1964 II 13622, note P. Esmein, *RTD civ.* 1964, p. 552, obs. A. Tunc : il est jugé que le propriétaire d'un bâtiment, dont la ruine a causé un dommage en raison d'un vice de construction ou du défaut d'entretien, ne peut s'exonérer de la responsabilité de plein droit, par lui encourue, que s'il prouve que ce dommage est dû à une cause étrangère, qui ne peut lui être imputée.

⁴³ Cass. 2^e civ., 23 mars 2000 : *Bull. civ.* II, n° 54.

⁴⁴ Cass. 2^e civ., 17 déc. 1997 : *Bull. civ.* II, n° 323.

⁴⁵ V. *Rapport Cour de cassation pour 2000*, La Documentation française, p. 13-14.

⁴⁶ Art. 22.

Bien que le droit de propriété soit défini comme « *le droit de jouir et de disposer de la manière la plus absolue* »⁴⁷ et que l'on pourrait croire que son titulaire soit totalement libre d'altérer la substance de sa chose, son exercice peut être constitutif d'une faute susceptible d'engager la responsabilité du propriétaire chaque fois qu'il porte atteinte à certains intérêts dignes de protection.

Quelles responsabilités encourt le propriétaire lorsqu'il cause un dommage à son immeuble ? Celles-ci varient selon la situation juridique que connaît l'immeuble. Pour autant, elles se rattachent toutes à la responsabilité de droit commun, car elles ne sont que des applications particulières de la responsabilité contractuelle ou de la responsabilité extracontractuelle.

Immeuble loué. Tout d'abord, si l'immeuble est loué, le propriétaire peut engager sa responsabilité contractuelle à l'égard du preneur dans deux cas. D'une part, manque à son obligation d'entretien le bailleur qui laisse dépérir l'immeuble et ne procède pas aux travaux visant à remédier à l'usure normale du bien⁴⁸. D'autre part, engage sa responsabilité le propriétaire qui méconnaît son obligation d'effectuer les réparations, tenant à la structure de l'immeuble, qui s'avèrent nécessaires⁴⁹, telles que la réfection de la toiture ou le ravalement de la façade.

Immeuble indivis. Ensuite, si l'immeuble est indivis, la loi prévoit que « *l'indivisaire répond des dégradations et détériorations qui ont diminué la valeur du bien par son fait ou par sa faute* »⁵⁰. À l'analyse de la jurisprudence, il s'avère qu'il est tenu aussi bien des dégradations matérielles qu'il a pu commettre que des dépréciations subies par l'immeuble en raison de son inaction. Bien que le texte de loi évoque le fait ou la faute, c'est une faute qui est en pratique exigée. Les dommages-intérêts auxquels l'indivisaire est condamné sont versés à l'indivision. La question s'est posée de savoir quand ils devaient être versés, instantanément ou lors du partage. En l'absence de précision dans la loi, la Cour de cassation a estimé que l'indivisaire pouvait se voir imposer un paiement immédiat⁵¹.

Immeuble en copropriété. Si un copropriétaire cause des dégradations aux parties communes, il en doit réparation au syndicat des copropriétaires. De même, si les travaux réalisés par un copropriétaire ont entraîné des désordres graves dans l'appartement d'un autre copropriétaire – par exemple une installation sanitaire défectueuse qui a engendré des infiltrations dans le lot voisin ou des travaux ayant entraîné des fissures dans le lot d'à côté –, ce dernier est fondé à engager sa responsabilité extracontractuelle⁵².

⁴⁷ C.civ., art. 544.

⁴⁸ C.civ., art. 1719 2°.

⁴⁹ C.civ., art. 1720, al. 2.

⁵⁰ C.civ., art. 815-13.

⁵¹ Cass. 1^{er} civ., 15 avr. 1980 : *Bull. civ.* I, n° 109.

⁵² Loi n° 65-557 du 10 juil. 1965, art. 9, al. 5.

Immeuble classé. Enfin, lorsque l'immeuble est classé au titre des monuments historiques, la liberté du propriétaire est là aussi limitée. Si celui-ci ne procède pas aux travaux de réparation ou d'entretien, il n'est pas sanctionné au titre de la responsabilité civile mais il peut être condamné, après une mise en demeure restée infructueuse, à exécuter les travaux prescrits par l'administration⁵³.

Ainsi, le propriétaire négligent ne peut se prévaloir d'une sorte d'immunité qui le mettrait à l'abri de toute action en responsabilité lorsqu'il détériore son immeuble au prétexte qu'il peut faire ce qu'il veut concernant son bien. Il doit au contraire rendre des comptes chaque fois que son comportement fautif est susceptible de porter atteinte à des intérêts particuliers (coindivisaires, copropriétaires...), voire même à l'intérêt général (protection du patrimoine historique).

En conclusion, les responsabilités liées à l'immeuble endommagé sont plures. Toutefois, hormis l'hypothèse du régime de la responsabilité du fait des bâtiments, elles sont toutes subordonnées à la preuve d'une faute du débiteur de la réparation et échappent donc au mouvement général d'objectivation que connaît le droit de la responsabilité. Celui-ci joue, en conséquence, pleinement en ce domaine sa fonction normative.

⁵³ C. du patrimoine, arts. L. 621-12 et L. 621-13.