

La responsabilité du fait de la ruine d'un bâtiment en Italie

La responsabilité du propriétaire en fait de ruine de son bâtiment est régie en Italie par l'article 2053 du Code civil, selon lequel « le propriétaire d'un bâtiment ou d'une autre construction est responsable du dommage causé par leur ruine, sauf s'il prouve qu'elle est due au défaut d'entretien ou au vice de sa construction ». Cet article est généralement considéré une règle spéciale par rapport à l'article 2051, concernant le fait dommageable des choses dont on est le gardien et qui n'est plus appliqué en présence de tous les éléments de la prescription particulière de l'article 2053¹.

La jurisprudence oscille depuis longtemps sur la nature de la responsabilité visée à l'article 2053 entre l'affirmation d'une présomption légale de faute² ou de responsabilité³ et la thèse d'une responsabilité objective, qui est l'avis dominant⁴. La différence consiste d'ailleurs plus dans les mots que dans la substance, car on voit souvent ces expressions employées par les juges sans une distinction rigoureuse⁵ : on verra que la jurisprudence affirme avec décision que le propriétaire n'échappe à sa responsabilité qu'en présence de la force majeure, du cas fortuit ou du fait de la victime ou d'un tiers, sans en être exempté par la preuve de l'absence d'une faute. La thèse de la responsabilité objective est aussi préférée par la doctrine d'aujourd'hui⁶.

Les notions de ruine, de bâtiment et d'autre construction ont été envisagées par les juges dans un sens progressivement plus ample. La jurisprudence dominante considère comme ruine toute désagrégation, quoique limitée et partielle, des éléments structurels de la construction ou des éléments accessoires qui y sont incorporés d'une manière stable⁷, bien que parfois une orientation plus sévère et rigoureuse se manifeste dans certains arrêts, en soulignant l'exigence que le dommage prenne son origine de l'action dynamique du matériel appartenant à la structure de la construction⁸. On peut en tout cas parler d'une orientation consolidée favorable à l'application de l'article 2053 aux dommages découlant de la désagrégation des éléments accessoires, en présence d'une stable incorporation de ces derniers dans le bâtiment⁹ ; on a au contraire exclu l'application

¹ Cass. civ. SS.UU., 11-11-1991, n. 12019 ; Cass. civ. Sez. III, 08-09-1998, n. 8876 ; Cass. civ. Sez. III, 14-10-2005, n. 19975 ; Cass. civ. Sez. III, 21-01-2010, n. 1002.

² Cass. civ. Sez. III, 08-09-1998, n. 8876 ; Cass. civ. Sez. III, 14-10-2005, n. 19975 ; Cass. civ. Sez. III, 30-01-2009, n. 2481.

³ Cass. civ. Sez. III, 12-03-2004, n. 5127.

⁴ Cass. civ. SS.UU., 11-11-1991, n. 12019 ; Cass. civ. Sez. III, 30-03-2001, n. 4737 ; Cass. civ. Sez. III, 18-02-2005, n. 3385 ; Cass. civ. Sez. III, 18-08-2011, n. 17344.

⁵ Cass. civ. Sez. III, 27-10-2004, n. 20814 ; Cass. civ. Sez. III, 21-01-2010, n. 1002 ; Cass. civ. Sez. III, 25-08-2014, n. 18168.

⁶ V. M. Rossetti, *Rovina di edificio*, dans U. Carnevale (sous la direction de), *Dei fatti illeciti*, dans E. Gabrielli (sous la direction de), *Commentario del codice civile*, UTET Giuridica, 2011, Turin ; M. Franzoni, *Dei fatti illeciti*, dans F. Galgano (sous la direction de), *Commentario del codice civile Scialoja-Branca*, 1993, Zanichelli, Soc. ed. del foro italiano, Bologne, Rome ; M. Comporti, *Fatti illeciti: le responsabilità oggettive*, dans P. Schlesinger (fondé par), F. D. Busnelli (sous la direction de), *Il Codice civile commentato*, Giuffrè, 2009, Milan ; C. Salvi, *Responsabilità extracontrattuale (dir. Vig.)*, dans *Enciclopedia del diritto*, XXXIX, Giuffrè, 1998, Milan ; G. Alpa, M. Bessone, V. Zeno-Zencovich, *I fatti illeciti*, dans P. Rescigno (sous la direction de), *Trattato del diritto privato*, UTET, Turin, 1996.

⁷ Cass. civ. Sez. III, 27-01-2005, n. 1666 ; Cass. civ. Sez. III, 14-10-2005, n. 19974 ; Cass. civ. Sez. III, 29-03-2007, n. 7755 ; Cass. civ. Sez. III, 12-11-2009, n. 23939.

⁸ Cass. civ. Sez. III, 14-01-1988, n. 212 ; Cass. civ. Sez. III, 06-05-2008, n. 11053.

⁹ Cass. civ. Sez. III, 12-11-2009, n. 23939.

de la règle à propos d'un chauffe-eau en tant qu'organiquement distingué de la construction¹⁰. On a d'ailleurs appliqué l'article à plusieurs affaires comme la rupture des tuyaux d'égout¹¹, la chute d'une personne provoquée par une grille brisée qui se trouvait dans le trottoir au service du bâtiment à côté¹², l'infiltration d'eau due à l'insuffisante couverture d'un toit soumis à démolition et auquel on avait enlevé le plancher¹³, la chute d'une porte de garage basculante¹⁴. L'article 2053 concerne la ruine totale ou partielle de l'immeuble qui s'est effectivement produite, mais ne couvre pas le danger de l'événement, c'est-à-dire la ruine potentielle¹⁵.

De la même manière on a donné dans l'interprétation judiciaire le sens le plus large aux mots « bâtiment » et « construction »¹⁶, en y comprenant toute œuvre humaine incorporée au sol, même de façon transitoire¹⁷, sans tenir compte des matériels d'édification¹⁸, comme on peut le constater dans plusieurs arrêts, surtout des années 1950, 1960 et 1970, parmi lesquels¹⁹ : App. Rome, 19-5-1958, à propos de la grille en métal qui ferme l'accès à un chantier; Cass. civ. Sez III, 7-8-1962, n. 2436, sur un cellier ; Cass. civ. Sez. III, 11-11-1977, n. 4898, pour les enceintes d'une ville; App. Milan, 14-5-1957, concernant une cheminée ; Trib. Parme, 25-1-1960, à propos d'une passerelle piétonnière. Au contraire, on exclut de la notion tout amas de décombres qui n'est plus susceptible d'aucun emploi, même de nature esthétique²⁰, un chauffe-eau en tant qu'organiquement distingué du bâtiment²¹, un arbre à la suite de sa chute²².

Le seul responsable envisagé à l'article 2053 est le propriétaire de la construction, ce qu'on apprécie selon les règles générales de l'acquisition du droit de propriété²³ et à l'instant du fait de la ruine, sans tenir compte d'une modification de titularité successive²⁴. Il demeure le responsable même en cas de location de l'immeuble, car ce contrat n'exclut ni la responsabilité qui découle de

¹⁰ Cass. civ. Sez. III, 14-01-1988, n. 212.

¹¹ Cass. civ. Sez. III, 03-12-1997, n. 12251.

¹² Cass. civ. Sez. III, 12-11-2009, n. 23939.

¹³ Cass. civ. Sez. III, 27-01-2005, n. 1666.

¹⁴ Cass. civ. Sez. III, 13-12-1988, n. 6774.

¹⁵ Cass. civ. Sez. I, 28-11-1992, n. 12727.

¹⁶ Déjà une formulation plus large que celle de l'article 1386 du Code civil français, puisqu'elle se réfère aussi aux constructions.

¹⁷ Cfr. P. Cendon (sous la direction de), *Commentario al Codice civile, artt. 2043-2053, Fatti illeciti*, Giuffrè, 2008, Milan, p. 1004.

¹⁸ V. M. Pogliani, *Responsabilità e risarcimento da illecito civile*, Giuffrè, 1969, Milan, pp. 170 et ss.

¹⁹ V. avec d'autres exemples dans P. Cendon (sous la direction de), *Commentario al Codice civile, artt. 2043-2053, Fatti illeciti*, Giuffrè, 2008, Milan, p. 2053.

²⁰ Cass. civ. sez III, 7-6-1954, n. 1846.

²¹ Cass. civ. Sez. III, 14-01-1988, n. 212.

²² Cass. civ. SS.UU., 11-11-1991, n. 12019.

²³ Un contrat préliminaire de vente, qui ne transfère pas la propriété, n'est donc pas suffisant pour transférer la responsabilité *ex art. 2053* : Cass. civ. Sez III, 3-3-1965, n. 360. On affirme au contraire la responsabilité de l'acquéreur en cas de vente avec une clause de réserve de propriété, qui lui transfère les risques découlant de la chose depuis sa remise : P. Cendon (sous la direction de), *Commentario al Codice civile, artt. 2043-2053, Fatti illeciti*, Giuffrè, 2008, Milan, pp. 1015-1016 ; et la responsabilité du crédit-preneur en cas de crédit-bail immobilier selon P. G. Monateri, *Illecito e responsabilità civile*, dans M. Bessone (sous la direction de), *Trattato di diritto privato*, Giappichelli, Turin, 2002, p. 165, tandis que pour d'autres auteurs il s'agit d'un cas de concours de responsabilité : M. Franzoni, *Dei fatti illeciti*, dans F. Galgano (sous la direction de), *Commentario del codice civile Scialoja-Branca*, 1993, Zanichelli, Soc. ed. del foro italiano, Bologne, Rome, p. 628.

²⁴ Cass. civ. sez. II, 16-7-1966, n. 1924.

l'article 2053, ni le devoir à titre de gardien de veiller sur l'efficacité du bâtiment et de ses installations, devoir qui dérive d'une façon plus générale de l'article 2051²⁵. La responsabilité envisagée à l'article 2053 couvre notamment des vices soit originaires, soit résultants des activités qui ont lieu à l'intérieur de l'immeuble, et peut être une conséquence du fait aussi bien du propriétaire que des tiers à qui il a conféré la jouissance de la construction, encore plus s'il en tire – comme dans le cas de la location – un avantage économique²⁶.

Le propriétaire de la construction, responsable de la ruine envers les tiers, pourra agir à son tour contre le preneur par une action récursoire pour récupérer la réparation à laquelle il se trouve obligé, dans la limite des dommages provoqués par le comportement du locataire²⁷ qui a manqué à ses obligations, notamment à celle, prévue à l'article 1577, d'informer le locateur de la nécessité des réparations qui sont à la charge de ce dernier²⁸. La question se pose si le locataire pourra aussi être responsable envers le tiers endommagé, non au titre de l'article 2053, mais de l'article 2051 : en s'éloignant d'une orientation précédente²⁹, une jurisprudence plus récente a exclu la possibilité d'une responsabilité solidaire du propriétaire (*ex art. 2053*) et du preneur (*ex art. 2051*), en distinguant les choses entre celles dont le premier demeure le gardien exclusif – comme les murs et les installations qui y sont englobées – et celles dont le second, qui en a la disponibilité juridique immédiate, est le seul gardien³⁰.

Selon l'orientation dominante de la jurisprudence, le locataire victime du dommage peut bien agir contre le propriétaire sur la base de l'art. 2053, dont l'application n'est pas exclue dans le rapport entre propriétaire et locataire d'un immeuble ; mais les modalités de la jouissance et les violations des devoirs du locataire peuvent exclure la responsabilité du propriétaire, ou la limiter si le fait de la victime a concouru à la survenance du dommage : c'est ce qui appartient au propriétaire de prouver³¹.

La jurisprudence affirme la responsabilité du propriétaire même en cas d'occupation abusive de l'immeuble par un tiers³², de séquestre³³ ou de réquisition de la part de l'autorité publique³⁴ : cette orientation a été critiquée dans la doctrine, en distinguant³⁵ l'impossibilité factuelle du propriétaire d'exercer ses prérogatives de l'impossibilité juridique, en exonérant le propriétaire de sa responsabilité en ce dernier cas.

²⁵ Cass. civ. Sez. III, 17-10-1989, n. 4155.

²⁶ Cass. civ. Sez. III, 15-09-2008, n. 23682.

²⁷ Cass. civ. Sez. III, 15-09-2008, n. 23682.

²⁸ Cass. civ. Sez. III, 30-03-2001, n. 4737.

²⁹ Cass. civ. Sez. III, 17-11-1984, n. 5868 ; Cass. civ. Sez. III, 3-12-1985, n. 6044.

³⁰ Cass. civ. SS.UU., 11-11-1991, n. 12019 ; Cass. civ. Sez. III, 30-03-2001, n. 4737.

³¹ Cass. civ. Sez. III, 13-12-1988, n. 6774.

³² Cass. civ. Sez. III, 6-6-1973, n. 1632.

³³ Cass. civ. Sez. III, 20-7-1953, n. 2401.

³⁴ Cass. civ. Sez. III, 7-6-1954, n. 1846.

³⁵ V. P. G. Monateri, *Illecito e responsabilità civile*, dans M. Bessone (sous la direction de), *Trattato di diritto privato*, Giappichelli, Turin, 2002, pp. 160-161.

La notion de propriétaire visée à l'article 2053 peut bien comprendre les copropriétaires solidairement³⁶. Pour ce qui concerne les rapports entre les copropriétaires dans un immeuble collectif d'habitation, on a proposé en doctrine une répartition des charges des réparations envers la victime du dommage selon la graduation des fautes de chacun d'eux³⁷ ou *pro quota*³⁸. Un problème majeur se pose pour l'usufruit (et le droit d'usage et d'habitation), dans le silence de la loi : question très discutée en doctrine³⁹, en jurisprudence on affirme la responsabilité solidaire de l'usufruitier et du nu-propriétaire⁴⁰.

L'administration publique est bien soumise à l'application de l'article 2053 en tant que sujet de droit privé⁴¹, dans un domaine où les pouvoirs publics de nature exceptionnelle qui lui sont attribués pour son action institutionnelle ne sont pas du tout concernés. Dans la jurisprudence, l'administration demeure responsable de la ruine même en présence de la concession d'utilisation perpétuelle d'une construction du domaine public qui met à la charge de son bénéficiaire la manutention du bâtiment⁴².

Le lien de causalité pertinent et qu'on doit évaluer n'est pas celui entre les comportements qui ont provoqué la ruine et l'écroulement, mais celui entre la ruine et le dommage⁴³. Le dommage doit être la conséquence immédiate et directe de la ruine⁴⁴. De plus, les juges traditionnellement n'appliquent les règles de la ruine du bâtiment qu'en présence d'un rapport de simultanéité entre le fait et le dommage⁴⁵, mais avec une certaine souplesse⁴⁶. L'existence du lien de causalité devra en tout cas être appréciée chaque fois d'une manière concrète. Cela est notamment très délicat quand la phase dynamique du fait s'est déjà achevée et si d'autres causes se sont entretemps manifestées : il faudra alors distinguer si la ruine a été l'origine ou seulement l'occasion de l'événement du dommage. Lorsque l'exclusion de l'application de l'article 2053 découle de cette enquête, on pourra souvent rester dans le domaine plus large de la responsabilité du gardien des choses, dont le rôle ne dérive pas d'une relation de droit, mais d'une relation de fait.

En matière de causes d'irresponsabilité la jurisprudence confirme la thèse qui voit dans l'article 2053 un exemple de responsabilité objective, ce qui implique que la preuve de l'absence de faute

³⁶ Cass. civ. Sez. III, 20-12-1976, n. 4694 ; Cass. civ. Sez. III, 23-10-1979, n. 5552.

³⁷ Geri, *Responsabilità civile per danni da cose ed animali*, 1967, Giuffrè, Milan, p. 291.

³⁸ P. G. Monateri, *Illecito e responsabilità civile*, dans M. Bessone (sous la direction de), *Trattato di diritto privato*, Giappichelli, Turin, 2002, p. 161.

³⁹ Pour un résumé du débat en la matière, P. Cendon (sous la direction de), *Commentario al Codice civile, artt. 2043-2053, Fatti illeciti*, Giuffrè, 2008, Milan, pp. 2053-2054.

⁴⁰ Cass. Civ. Sez. III, 7-5-1957, n. 1533 ; Cass. SS.UU., 21-9-1970, n. 1638.

⁴¹ Cass. civ. Sez. III, 11-11-1977, n. 4898 : "In mancanza di un provvedimento autoritativo che abbia ordinato la demolizione di costruzioni abusivamente edificate in appoggio ad un bene demaniale, la pubblica amministrazione è responsabile ex art. 2053 cod. civ. dei danni cagionati dalla rovina totale o parziale del bene demaniale, anche nei confronti degli stessi proprietari delle costruzioni abusive, salva la prova che la rovina non sia dovuta a difetto di manutenzione o a vizio di costruzione".

⁴² Cass. SS.UU., 21-9-1970, n. 1638.

⁴³ App. Rome, 24-3-1999.

⁴⁴ Cass. civ. Sez. I, 28-11-1992, n. 12727 ; App. Rome, 19-11-2008.

⁴⁵ Cass. civ. Sez. III, 16-10-1956, n. 3656 ; Cass. civ. sez. III, 14-6-1962, n. 1491. *Contra*, P. G. Monateri, *Illecito e responsabilità civile*, dans M. Bessone (sous la direction de), *Trattato di diritto privato*, Giappichelli, Turin, 2002, pp. 158-159.

⁴⁶ App. Turin, 22-03-1965.

du propriétaire, ou d'une bonne conservation de la construction, ne comporte pas l'absence de causalité. Le propriétaire est au contraire tenu à la démonstration d'un fait positif – différent du défaut d'entretien ou du vice de construction – qui est la cause autonome et exclusive de la ruine⁴⁷ ; les causes inconnues demeurent donc à sa charge. L'ignorance du vice n'écarte pas l'application de la norme⁴⁸, ni les juges ne tiennent compte de la concrète possibilité du propriétaire de s'intéresser à l'état de son immeuble⁴⁹. On lui impose ainsi une preuve très rigoureuse et très sévère, même dans des cas tels que l'omission de vigilance et de manutention du locataire⁵⁰ ou la ruine pendant l'exécution de la part d'un tiers – chargé par le propriétaire – d'un contrat de louage d'ouvrage⁵¹. La cause étrangère autonome que le propriétaire doit démontrer pour se libérer de sa responsabilité est le cas fortuit – même si cela n'est pas explicitement cité dans le texte de l'article – c'est à dire un événement imprévisible et inévitable⁵². Un événement naturel extraordinaire et irrésistible (force majeure) peut exclure la responsabilité⁵³, mais non dans le cas où le vice de construction aurait contribué à la production du fait dommageable⁵⁴ ; on évalue le vice de construction selon le spécifique contexte environnemental et non seulement d'une façon abstraite⁵⁵. Ni la vétusté du bâtiment⁵⁶, ni la guerre⁵⁷ n'impliquent le cas fortuit, parce que le propriétaire est quand même tenu à faire tout le nécessaire pour éviter la ruine ; on discute sur le cas de la construction adhérent à un autre immeuble⁵⁸.

Encore, le fait, imprévisible et inévitable, d'un tiers⁵⁹ ou de la victime peut bien écarter la responsabilité du propriétaire, si dans la situation concrète il suffit d'une manière autonome pour déterminer le dommage. On a exonéré le propriétaire de sa responsabilité pour le fait de la victime qui, en pleine connaissance de l'état des lieux, s'était volontairement aventurée – malgré les interdictions d'accès – dans le secteur délabré d'une construction dont elle était le gardien de fait⁶⁰ et pour l'affaire d'un technicien tombé à cause de la chute d'une partie du toit qu'il était en train d'inspecter et dont il connaissait bien la situation précaire⁶¹.

La présence d'autres causes de la ruine peut n'être pas suffisante à exclure la responsabilité du propriétaire, mais s'y ajouter. On peut concevoir alors envers la victime une responsabilité solidaire du propriétaire (à titre de l'article 2053) et d'un tiers⁶²; la répartition interne entre ces deux derniers sujets suit les règles générales. Encore, il peut y avoir un concours avec une faute de

⁴⁷ Cass. civ. Sez. III, 12-03-2004, n. 5127.

⁴⁸ App. Naples, 14-3-1988.

⁴⁹ Cass. civ. Sez. III, 08-08-1987, n. 6791.

⁵⁰ Cass. civ. Sez. III, 17-11-1984, n. 5868.

⁵¹ Cass. civ. Sez. III, 25-8-1984, n. 4697.

⁵² Cass. civ. Sez. III, 14-10-2005, n. 19975 ; Cass. civ. Sez. III, 21-01-2010, n. 1002.

⁵³ Cass. civ. Sez. III, 15-6-1967, n. 1406 ; Pret. Rome, 22-11-1968.

⁵⁴ Trib. Rieti, 27-10-1990.

⁵⁵ Cass. civ. Sez. III, 14-10-2005, n. 19974.

⁵⁶ Cass. civ. Sez. III, 14-10-1961, n. 2157.

⁵⁷ Cass. civ. Sez. III, 7-6-1954, n. 1846.

⁵⁸ P. Cendon (sous la direction de), *Commentario al Codice civile, artt. 2043-2053, Fatti illeciti*, Giuffrè, 2008, Milan, pp. 1025-1026.

⁵⁹ Cass. civ. Sez. III, 20-12-1988, n. 6938.

⁶⁰ Cass. civ. Sez. III, 19-09-1996, n. 8348.

⁶¹ Cass. civ. Sez. III, 12-03-2004, n. 5127.

⁶² App. Naples, 14-3-1988.

la victime, concours qui n'élimine pas la responsabilité du propriétaire mais qui n'est même pas incompatible avec la présence de cette dernière : la mesure de la réparation est alors réduite selon la gravité de la faute et des conséquences qui en sont résultées⁶³, conformément aux règles générales de la matière auxquelles l'article 2053 ne déroge pas⁶⁴. On a déjà cité l'exemple du locataire victime de la ruine dont le comportement fautif peut dériver de l'omission de ses devoirs (notamment d'information sur la nécessité des réparations) ou de violations contractuelles⁶⁵.

Il y a un autre article du Code civil italien relatif aux responsabilités découlant de la ruine d'un immeuble. C'est l'article 1669, concernant la responsabilité du constructeur pour la ruine d'un bâtiment, selon lequel, en cas de bâtiments ou d'autres immeubles destinés pour leur nature à une longue durée, si, pendant les dix ans suivant son achèvement, à cause du vice du sol ou de sa construction, un ouvrage ruine complètement ou partiellement, ou montre un évident danger de ruine ou de graves défauts, le locateur d'ouvrage est responsable envers le commettant et ses ayants droit⁶⁶. Il s'agit d'une règle spéciale par rapport à l'article 2043⁶⁷.

A la différence de l'article 2053, dans la formulation de l'article 1669 la preuve du vice du sol ou de la construction semble appartenir au commettant ou à ses ayants droit ; mais une présomption simple de responsabilité peut résulter de la ruine, du danger de ruine ou de la présence de graves défauts de construction⁶⁸. Les graves défauts ne sont pas seulement ceux qui touchent la structure et la fonctionnalité de l'immeuble, mais aussi les vices de construction qui provoquent une altération sensible dans la jouissance normale de l'immeuble ou empêchent l'exploitation des fonctions auxquelles il est destiné⁶⁹.

Malgré sa collocation parmi les règles du contrat de louage d'ouvrage, la jurisprudence considère la norme comme un cas de responsabilité extracontractuelle⁷⁰, ayant son fondement dans la nécessité d'ordre public de la garantie de l'intérêt général soit à la stabilité et à la solidité des

⁶³ Cass. civ. Sez. III, 21-01-2010, n. 1002.

⁶⁴ Cass. civ. Sez. III, 21-01-2010, n. 1002: *“La gravità della colpa va intesa, ai fini della norma in esame, non in senso psicologico, ma come entità della diligenza violata. Solo se non sia possibile provare le diverse entità degli apporti causali tra danneggiante e danneggiato alla realizzazione dell'evento dannoso, il giudice potrà avvalersi della principio di cui all'art. 2055 c.c., u.c., della presunzione di pari concorso di colpa. Trattasi infatti di un principio generale applicabile in ogni caso di concorso di condotte nella produzione del fatto dannoso. Non potrà invece il giudice fare ricorso al principio equitativo nella ripartizione del grado di colpa (rectius: dell'entità dell'apporto causale), poiché tale criterio potrà essere adottato solo a norma dell'art. 1226 c.c., in sede di liquidazione del danno, ma non per la determinazione delle singole colpe.”*

⁶⁵ Cass. civ. Sez. III, 13-12-1988, n. 6774.

⁶⁶ La dénonciation doit avoir lieu pendant l'an qui suit la découverte du fait : le droit du commettant se prescrit un an après la dénonciation.

⁶⁷ C'est à dire à la règle générale de la responsabilité pour faute dans le droit privé italien. V. Cass. civ. Sez. I, 12-04-2006, n. 8520.

⁶⁸ Cfr. M. Franzoni, *L'illecito*, dans *Trattato della responsabilità civile*, M. Franzoni (sous la direction de), Giuffrè 2004, Milan ; Cass. civ. Sez. II, 15-04-1999, n. 3756.

⁶⁹ Cass. civ. Sez. II, 27-08-1986, n. 5252.

⁷⁰ *Contra*, C. Giannattasio, *L'appalto*, dans A. Cicu, F. Messineo (sous la direction de) *Trattato di diritto Civile e Commerciale*, Giuffrè, 1967, Milan, pp. 211 et ss.; M. Comporti, *Fatti illeciti: le responsabilità oggettive*, dans P. Schlesinger (fondé par), F. D. Busnelli (sous la direction de), *Il Codice civile commentato*, Giuffrè, 2009, Milan, pp. 415 et ss.

immeubles destinés à une longue durée, soit à la sécurité personnelle des citoyens⁷¹. Cette responsabilité prend donc sa source en dehors des limites des rapports entre les parties au contrat, l'existence duquel n'est que la condition nécessaire pour l'application d'une obligation d'origine légale⁷².

La jurisprudence a beaucoup dilaté le domaine d'application de l'article 1669, en y comprenant en qualité de responsables des sujets comme le conducteur des travaux, le dessinateur-projecteur⁷³ et même le commettant⁷⁴, s'il a directement géré ou constamment surveillé l'exécution de l'œuvre, en faisant du locateur d'ouvrage seulement l'exécuteur de ses ordres⁷⁵ ; mais non le fournisseur des matériaux pour les travaux, car la prestation de celui-ci n'implique aucune participation, même pas indirecte, dans la construction de l'immeuble⁷⁶. Les juges ont aussi dilaté le nombre des sujets qui peuvent se prévaloir de l'application de la norme, en y comprenant soit l'acheteur de l'immeuble vis-à-vis du vendeur-constructeur⁷⁷, soit tout tiers victime d'un dommage causé par la ruine, le danger de ruine ou les graves défauts⁷⁸. Le propriétaire tenu à dédommager le tiers en conformité de la règle de l'article 2053 peut enfin, en présence des conditions visées à l'article 1669, exercer une action récursoire envers le locateur d'ouvrage⁷⁹.

⁷¹ Cass. civ. Sez. II, 14-08-1997, n. 7619 ; Cass. civ. Sez. II, 07-01-2000, n. 81.

⁷² Cass. civ. Sez. I, 15-07-1996, n. 6393.

⁷³ Solidaire avec le locateur d'ouvrage dans Cass. civ. Sez. II, 25-08-1997, n. 7992.

⁷⁴ Cass. civ. Sez. III, 11-08-2000, n. 10719.

⁷⁵ V. M. Comporti, *Fatti illeciti: le responsabilità oggettive*, dans P. Schlesinger (fondé par), F. D. Busnelli (sous la direction de), *Il Codice civile commentato*, Giuffrè, 2009, Milan, p. 411. Cfr. Cass. civ. Sez. II, 16-11-1985, n. 5623, où l'on affirme la responsabilité envers l'acheteur du commettant-vendeur qui a fait bâtir l'immeuble sous sa gestion directe ; v. aussi Cass. civ. Sez. II, 27-08-1997, n. 8109 ; Cass. civ. Sez. II, 02-10-2000, n. 13003.

⁷⁶ Cass. civ. Sez. I, 10-09-2002, n. 13158.

⁷⁷ Cass. civ. Sez. II, 05-10-1998, n. 9853 ; Cass. civ. Sez. II, 29-03-2002, n. 4622.

⁷⁸ Cass. civ. Sez. III, 28-01-2005, n. 1748.

⁷⁹ Cfr. M. C. Cervale, *La responsabilità dell'appaltatore*, dans P. Cendon *Il diritto privato oggi*, Giuffrè, Milan, 1999, p. 215.