

**Les responsabilités liées à l'immeuble bâti**  
**Rapport espagnol**  
**Marta Carballo Fidalgo**

La responsabilité extracontractuelle du fait des bâtiments est réglée en Espagne dans les articles 1907 et 1909 du Code civile, visant respectivement la responsabilité du propriétaire de l'immeuble en cas de ruine dérivée d'un défaut d'entretien et celle de l'architecte et le constructeur en cas de ruine due à l'existence d'un vice de construction. Après avoir analysé les conditions de mise en jeu du régime spécial (A) et les règles de détermination des personnes responsables (B), on examinera les relations du dit régime avec les autres régimes de responsabilité extracontractuelle (C).

**A. Les conditions d'application des articles 1907 et 1909 du Code civil.**

**1. Le fait dommageable: la ruine d'un bâtiment.**

La responsabilité établie par les articles 1907 et 1909 envisage le dommage consécutif à la ruine d'un bâtiment. **En conséquence**, le domaine d'application de la régle est déterminé par la portée donnée aux deux éléments conformant le fait dommageable: le bâtiment et la ruine.

*Notion de bâtiment* : La jurisprudence espagnole soutienne une interprétation extensive de la notion de bâtiment, comprenant toute construction incorporée au sol de façon permanente. Ça incluse des édifices et ses éléments (escaliers, balcons, clôtures..) et d'autres ouvrages tels que les murs<sup>1</sup>, les structures soutenant une balançoire<sup>2</sup> ou les carreaux d'une petite place appartenant au syndicat de propriétaires, dont le défaut d'entretien produise le faux pas et la chute de la victime<sup>3</sup>. On peut trouver aussi des arrêts appliquant l'article 1907 Code civil au cas des dommages tirés de la rupture d'un câble du monte-charge de l'immeuble<sup>4</sup>.

*Notion de ruine* : Les articles 1907 et 1909 partent de l'existence d'une situation de ruine, assimilée par les tribunaux à l'effondrement, total ou partiel, de l'immeuble déjà bâti, y compris la chute des éléments de la construction, due à sa détérioration ou sa vétusté<sup>5</sup>.

La notion légale n'incluse pas l'éroulement de l'immeuble produit pendant les travaux de sa construction ou à cause de sa démolition, soumis au régime général de responsabilité établi par les articles 1902 et 1903 du Code civil (réglant la responsabilité

---

<sup>1</sup> STS 29.9.2000 [RJ 2000/7534], à propos de la ruine d'un mur de clôture à cause d'une exécution défectueuse des travaux de construction.

<sup>2</sup> STS 9 mars 1998, à propos des colonnes soutenant une chaîne utilisée comme balançoire par la victime [RJ 1998\1269].

<sup>3</sup> STS 20.10.2000, où l'existence d'un affiche d'avertissement de l'état du sol est réputée insuffisante pour prévenir le dommage [RJ 2000/9188].

<sup>4</sup> STS 4.10.1994 [RJ 1994/7452], où le propriétaire est exonéré, étant prouvé l'existence d'un contrat de service de entretien et de conservation du monte-charge.

<sup>5</sup> STS 4.12.1989 [RJ 1989\8793], à propos du détachement des plaques d'une façade.

du fait personnel et la responsabilité du fait d'autrui, respectivement)<sup>6</sup>. Du même, la jurisprudence exclut du domaine de l'article 1907 les cas de « ruine fonctionnelle », indiquant les altérations ou les défauts des éléments ou des matériaux du bâtiment qui empêchent son utilisation et qui peuvent être la source d'un dommage subi par des tiers victimes. La jurisprudence est abondante en matière de filtrations d'eau, qui puissent donner lieu à la responsabilité de l'architecte et le constructeur par un défaut constructif, à la responsabilité du propriétaire ou du possesseur de l'édifice par le mauvais état de conservation des tuyauteries ou à la responsabilité d'un tiers, mais toujours à l'abri du régime général de l'article 1902 ou d'un régime spécial autre que celui établi par les articles 1907 et 1909 Code civil<sup>7</sup>. Seulement de façon sporadique la responsabilité du fait des filtrations a été reconduite par les tribunaux à l'article 1910 Cc., qui établit la responsabilité objective du « chef de famille » - assimilé par les tribunaux au gardien de l'immeuble- par le chute des choses provenant de la maison<sup>8</sup>.

## **2. La causalité matérielle, l'imputation objective et la faute du responsable.**

Les articles 1907 et 1909 Cc. limitent la responsabilité du propriétaire et de l'architecte et le constructeur de l'immeuble aux deux hypothèses qui envisagent: le défaut d'entretien et le vice de construction. Il s'agit d'une responsabilité fondée sur la faute: la causalité matérielle étant établie (sans la ruine ou la chute des matériaux, le dommage n'existerait pas), la victime doit prouver les deux éléments conformant son droit à la réparation. Tout d'abord, l'imputation objective du dommage au comportement du défendeur, en tant que conduite adéquat au résultat produit. Ensuite, l'imputation subjective d'un tel résultat à la faute du sujet responsable, qui a violé son devoir de maintenir sa propriété en bon état de conservation ou de construire avec la prudence et diligence nécessaire pour éviter la ruine de l'immeuble bâti<sup>9</sup>.

---

<sup>6</sup> STS 24.11.1980 [1980/4211] : les articles 1907 et 1909 ne s'appliquent pas aux dommages occasionnés pendant les travaux d'édification : responsabilité *ex* article 1903 Cc du propriétaire n'ayant pas observé la diligence exigible dans le choix des personnes chargés des dits travaux. Sur les dommages occasionnés par la démolition d'un immeuble sur les immeubles limitrophes, imputables à l'architecte, le métreur et l'entrepreneur par application du régime générale, STS 13.2.1984 [RJ\1984\650]. Sur la responsabilité directe du promoteur, sans préjudice de la possibilité de répétition contre les tiers responsables, 12.07.2004 (RJ 2004/4667); STS 3.3.2015 [RJ 2015\712].

<sup>7</sup> STS 14.2.1984 [RJ\1984\657], qui condamne le promoteur et l'architecte à réparer les dommages subis par le propriétaire et le commodataire du sous-sol à cause d'un défectueux système d'imperméabilisation de l'immeuble. La responsabilité de la municipalité par les déficiences du collecteur municipal de l'eau provoquant l'obstruction des tuyauteries est sanctionnée par l'arrêt du TS du 3.4.1996 [RJ 1996/2880], qui exclut expressément la notion de ruine et la responsabilité du propriétaire de l'immeuble source du dommage ; STS 3.1.2007 [RJ 2007\813], qui condamne *ex* article 10 LPH le syndic de propriétaires par les humidités occasionnant le dommage.

<sup>8</sup> STS 6.4.2001 [RJ 2001\3636], déclarant *ex* article 1910 Cc. la responsabilité du locataire du fait de l'inondation de l'appartement loué, en exonérant le propriétaire loueur.

<sup>9</sup> Il faut avertir que, en occasions, les tribunaux espagnols sont peu rigoureux à l'heure d'apprécier les conditions déterminants de la responsabilité du défendeur, établissant des présomptions de causalité qui manquent de fondement dans le système analysé (voir, l'arrêt du TS 29.4.1988 [RJ 1988\3326], condamnant *in solidum* le propriétaire et le locataire d'un immeuble incendie, malgré l'incertitude de la cause déterminant du feu, sur le fondement des articles 1902 et 1907 du Code qui, toujours selon la cour, sanctionnent une responsabilité objective ou par risque).

L'impossibilité d'imputation objective du résultat à l'action ou l'omission du défendeur détermine son exonération quand l'effondrement de l'immeuble est dû à la faute de la victime<sup>10</sup>, le cas fortuit<sup>11</sup> ou le comportement d'une autre personne<sup>12</sup>. Du même, l'inexistence de faute du propriétaire détermine son exonération quand le défaut d'entretien, qui effectivement existe, ne révèle pas sa propre faute, mais la faute d'un tiers. Ça arrive notamment en cas d'existence d'un comportement fautif du locataire qui a la possession et le control du bien, et, en conséquence, la possibilité effective d'éviter la ruine de l'immeuble, soit en réalisant les réparations les plus urgentes, soit en informant le propriétaire de la nécessité de les faire (*vid.* note 15).

## **B. Les personnes responsables.**

### **1. La responsabilité du propriétaire du bâtiment.**

La responsabilité de l'article 1907 est attachée à la propriété, puisque c'est le propriétaire qui est obligé à la conservation de la chose menaçant de s'effondre (article 389)<sup>13</sup>. D'après le système espagnol, le transfert dérivatif de la propriété par contrat exige aussi tant l'échange des consentements que la délivrance du bien (article 609 Code civil), de façon que, *a priori*, l'acheteur, le permutant ou l'adjudicataire d'un immeuble n'est pas responsable qu'à partir de sa délivrance. En cas de transmission *mortis causa* de l'immeuble, la propriété est acquise par l'acceptation de l'héritage, qui peut être expresse ou tacite. En principe, cette dernière modalité d'acceptation est attachée à la réalisation par le successible de tout acte qui « suppose nécessairement la volonté d'accepter et qu'il n'aurait pas droit de faire qu'en sa qualité d'héritier acceptant », avec l'exclusion des actes purement conservatoires et d'administration provisoire (article 999 Code civil). Néanmoins, la Cour de Cassation a déclaré que la réalisation des travaux de réparation de l'immeuble (bien que insuffisants) est un acte

---

<sup>10</sup> STS 22.11.1985 [RJ 1985\5629]: dommage aggravé par l'inactivité de la victime, rompant le lien de causalité avec le fait dommageable original: écoulement d'édifice en construction provoquant dans le édifice contiguë une brèche, redoublée par la négligence de son propriétaire omettant la adoption des mesures de réparation; STS 9.3.1998 [RJ\1998\1269]: la responsabilité du propriétaire par des défauts de réparations n'est pas exigible quand le dommage (décès d'un mineur par la chute d'une colonne soutenant une chaine limitant la propriété) est du à l'intervention de la victime elle même (l'utilisation de dite chaine comme balançoire).

<sup>11</sup> La démolition d'un édifice provoquant la ruine de l'immeuble contigüe, qui cause le décès de deux piétons, n'est pas le cause efficient – imprévisible et inévitable- du dommage final, étant donné le mauvais état de conservation de l'immeuble source du dommage (STS 24.5.2004 [RJ\2004\4033], qui fait une répartition des responsabilités : 25% pour le constructeur de l'édifice jouant le rôle de cause médiate ; 75% pour le propriétaire de l'édifice jouant le rôle de cause immédiate).

<sup>12</sup> STS 4.10.1994 [RJ\1994\7452]: blessures occasionnées par la rupture d'un câble de monte-charge: responsabilité exclusive de l'entreprise d'entretien et non du propriétaire ayant accompli ses obligations de contracter le service.

Notamment, le propriétaire est exonéré au cas où la ruine est due à un défaut de construction (STS 29.9.2000 [RJ 2000\7534]: chute d'un mur dont la construction présentait des défauts que un profane comme le propriétaire du terrain commandant l'exécution de la clôture ne pouvait pas apprécier; STS 7.4.2004 [RJ\2004\2053]: inexistence de responsabilité (contractuelle) du propriétaire de l'immeuble face au locataire par les dommages occasionnés par les vices constructives de l'immeuble, imputables au constructeur.

<sup>13</sup> La référence légale doit s'étendre au syndicat de propriétaires au cas où la ruine soit imputable à l'état de conservation ou à la vétusté d'un élément commun de la copropriété.

d'acceptation tacite déterminant l'acquisition de la qualité d'héritier par les successibles et, en conséquence, de sa responsabilité du fait de la ruine provoquée par la vétusté de celui-là *ex* article 1907 Cc.<sup>14</sup>.

Malgré la centralité du propriétaire en tant que sujet responsable, l'existence de relations contractuelles sur l'immeuble peut déterminer, soit le déplacement à une autre personne du devoir de réaliser les réparations tendant à éviter sa ruine, soit la naissance du devoir d'informer au propriétaire de la nécessité de sa réalisation. C'est le cas du titulaire du droit d'usufruit, du commodataire ou du locataire, obligés par loi ou par la convention à faire les réparations ordinaires exigés par la conservation de la chose possédée et d'informer au propriétaire de l'urgence des réparations extraordinaires (articles 500, 501, 1159.2, 1743, 1751 du Code civil; 21.3 Loi réglant les baux urbains).

Dans tous ces cas, la jurisprudence condamne au responsable effectif de la ruine sur le fondement du régime générale de l'article 1902 du Code, en exonérant au propriétaire qui n'a pas le control de la chose ni l'information sur son état de conservation<sup>15</sup>.

## **2. La responsabilité de l'architecte et du constructeur de l'immeuble.**

La responsabilité du propriétaire de l'immeuble est écartée quand la ruine déterminante du dommage est objectivement imputable à l'existence d'un vice de construction. Dans ces cas, l'article 1909 responsabilise à "l'architecte" et "le constructeur", expressions que les tribunaux espagnoles interprètent de façon extensive, comprenant toute personne qui intervienne dans la construction du bâtiment (constructeurs entrepreneurs, architectes, techniciens, entités de control de la qualité de l'édification et fournisseurs des éléments et produits de construction). Il s'agit *à priori* d'une responsabilité subjective, en tant que fondée sur la faute des sujets responsables. Néanmoins, l'application jurisprudentielle de la norme révèle que la responsabilité des architectes et des techniciens est traitée de façon différente à celle des constructeurs de l'ouvrage. Si les premiers sont exonérés quand la victime ne réussit pas à prouver son comportement fautif (soit-il une action ou une omission)<sup>16</sup>, le dernier est normalement condamné du moment où la relation de causalité entre le défaut de construction est le dommage est établie<sup>17</sup>.

---

<sup>14</sup> STS 27.11.2002 [RJ 2002/10279].

<sup>15</sup> Sur la responsabilité exclusive du locataire possesseur de l'immeuble par la chute d'un mur, *vid.* TS 27.12.1985 [RJ 1985\6653]; STS 3.2.2005 [RJ 2005/1836]: dommage tiré de l'incendie provoqué dans le domaine de control du locateur en tant que possesseur de la chose: défaut d'adoption des mesures nécessaires pour éviter la production du dommage.

<sup>16</sup> STS 17.2.1982 [RJ 1982/743]: exonération de l'architecte dont la faute n'a pas été prouvée ; STS 24.1.1990 [RJ 1990/39], appliquant la doctrine de la « concurrence de normes » pour condamner, sur le fondement des articles 1902 et 1909 consacrant une responsabilité subjective, l'architecte dont la faute dans la réalisation du projet a été prouvée ; STS 31.10.1990 [1990/8275] : responsabilité exclusive de l'architecte dont la faute dans l'élaboration du projet et dans la direction des travaux a été individualisée par le demandeur.

<sup>17</sup> *Vid.*, STS 17.2.1982 [RJ 1982/743], précité, et STS 21.4.1993 [RJ\1993\3111], les deux déclarant la responsabilité du constructeur par un vice de construction dont l'imputabilité subjective est impossible de déterminer ; STS 31.5.2005 [RJ 2005/4250], où le constructeur est condamné bien qu'il ne soit pas claire la relation causale entre la chute du mur et la conduite des personnes intervenants dans sa construction (raison pour laquelle l'architecte est exonéré).

La responsabilité des sujets intervenant dans les processus de la construction *ex* article 1909 Cc n'écarte pas la mise en jeu de l'article 1907, donnant lieu à la responsabilité solidaire des ceux-là et du propriétaire de l'immeuble bâti, dont la manque d'actuation aggrave les vices de la construction imputables au premiers<sup>18</sup>.

### **C. Les rapports des articles 1907 et 1909 avec les autres régimes de responsabilité extracontractuelle.**

#### **1. Les rapports de la responsabilité du propriétaire avec les autres régimes de responsabilité extracontractuelle.**

L'article 1907 focalise la responsabilité du fait des immeubles tirée des défauts de réparation sur la personne du « propriétaire », dont la faute doit être prouvée par le demandeur. *A priori*, la norme exclut le jeu du régime générale de la responsabilité du fait personnel établie par l'article 1902 Cc., fondé aussi sur la faute du sujet responsable<sup>19</sup>. Du même, la jurisprudence exclut la responsabilité du propriétaire du fait d'autrui (article 1903 Cc.), quand le défaut causant la ruine est imputable à l'action ou à l'omission d'un tiers<sup>20</sup>.

Par contre, on a déjà vu que le régime général de l'article 1902 est l'unique qui peut être invoqué contre une personne autre que le propriétaire, dont l'omission fautive des mesures de réparation a provoqué la ruine de l'immeuble (locataire, commodataire, etc.). Bien entendu que, dans les cas où il existe une faute concurrente, la victime peut agir simultanément contre le propriétaire sur le fondement de l'article 1907 et contre une autre personne sur le fondement de l'article 1902, cas où c'est la règle de la solidarité entre débiteurs qui s'applique<sup>21</sup>.

---

<sup>18</sup> STS 25.4.1986 [RJ 1986/1999] : Responsabilité solidaire du constructeur, de l'architecte directeur des travaux et du propriétaire maître de l'ouvrage par le décès d'un piéton provoqué par l'effondrement du mur de clôture du rez-de-chaussée, construit de façon provisoire et manquant des mesures de sécurité; STS 29.11.1990 [1990/9059] : responsabilité solidaire du constructeur, architecte et techniciens (par la défectueuse cimentation du mur du garage) et du propriétaire (par l'omission des mesures éliminant le risque de chute); STS 21.4.1993 [RJ 1993/3111] : responsabilité solidaire du constructeur (par le vice constructif de la façade) et du propriétaire (par son inactivité après les premiers détachements des éléments intégrant de celle-là).

<sup>19</sup> Néanmoins, les tribunaux condamnent parfois le propriétaire sur le fondement de l'article 1902 Cc, qui bénéficie d'une interprétation jurisprudentielle souple des conditions de la responsabilité, incluant le double dispositif prétorien de l'exigence d'une diligence extrême dans la prévention du dommage et de la présomption de la faute à partir de la preuve du lien de causalité (STS 29.4.1988 [RJ 1988/3326], présumant la faute du propriétaire et du locataire; STS 19.7.2007 [RJ 2007/4693], qui exclut expressément l'application de l'article 1907 pour présumer la faute du défendeur).

<sup>20</sup> STS 4.10.1994 [RJ 1994/7452], sanctionnant la responsabilité exclusive de l'entreprise d'entretien d'ascenseurs par la rupture du câble du monte-charge. La cour exclut expressément la "*culpa in vigilando*", invoquée par la victime, du propriétaire de l'immeuble ayant contracté le service; STS 29.9.2000 [RJ 2000/7534], déclarant la responsabilité du constructeur du mur causant le dommage, dont la faute ne fait pas répondre par fait d'autrui au propriétaire qui a commandé la construction; STS 7.4.2004 [RJ 2004/2053], écartant la culpa "*in vigilando*" du propriétaire locataire ayant contracté la construction de l'immeuble.

<sup>21</sup> STS 22.11.1999 [RJ\1999\8296]: responsabilité solidaire du propriétaire de l'immeuble effondré et de la personne ayant conclu avec lui un contrat de échange du solaire pour une maison future, étant donné que le premier conservait la propriété et le deuxième avait l'obligation de démolition de l'immeuble.

En absence de faute du propriétaire, la victime doit diriger son action contre le tiers auquel la ruine est imputable, notamment les architectes et constructeurs en cas de vice de construction.

## **2. Les rapports de la responsabilité du constructeur et des architectes avec les autres régimes de responsabilité extracontractuelle.**

L'article 1909 vise la responsabilité extracontractuelle des architectes et des constructeurs dérivée de la ruine d'un immeuble déjà fini. La détermination du domaine d'application de la norme exige la réalisation de deux précisions.

Tout d'abord, elle ne comprend pas les dommages occasionnés pendant l'exécution des travaux de construction ou de démolition de l'immeuble, soumis au régime des articles 1902 et 1903 Cc<sup>22</sup>. Ensuite, elle ne s'applique que à la responsabilité extracontractuelle, c'est-à-dire, la responsabilité des professionnels intervenant dans la construction de l'immeuble dont les défauts occasionnent des préjudices indemnisables à personnes autres que le propriétaire (maître de l'ouvrage) et les tiers acquéreurs de l'immeuble<sup>23</sup>. La responsabilité contractuelle réparant les préjudices matériels et extrapatrimoniaux subis par le propriétaire et les acquéreurs de l'immeuble à cause de l'existence des vices constructifs est réglée par la Loi 38/99, du 5 novembre, d'ordination de l'édification (dorénavant, LOE), qui octroie aux victimes contractants action de réparation contre le promoteur (en tant que garant du bon état de l'édification), contre les architectes, les techniciens, les entités de control de qualité et les fournisseurs des produits de construction (qui répondent du fait personnel) et contre le constructeur (qui répond aussi tant du fait personnel que du fait d'autrui et du fait des matériaux et produits utilisés dans la construction)<sup>24</sup>.

Malgré le domaine d'application divers des articles 1909 Cc et 17 LOE, il faut avertir que l'interprétation prétorienne du premier est guidée par la lettre du deuxième. D'une part, on a déjà observé que le cercle des personnes responsables en application de l'article 1909 est élargi par la jurisprudence, à fin d'inclure dans le domaine de la norme codifiée les divers sujets intervenants dans le processus de construction définis par l'article 9 et suivants LOE. D'autre part, la référence par l'article 1909 Cc au « temps légal » de réclamation par la victime est interprétée unanimement par rapport aux délais de garantie établis par l'article 17 LOE, varient en fonction du type de vice provoquant le dommage: dix ans en relation aux vices déterminant de la ruine de l'édifice; trois ans en cas de vices affectant les conditions d'habitabilité de l'immeuble; un an pour la

---

<sup>22</sup> STS 24.11.1980 [RJ 1980\4211]: l'article 1909 n'est pas applicable au cas de dommages occasionnés pendant les travaux de construction, imputables au constructeur *ex* article 1903 Cc. (responsabilité directe du fait d'autrui). *Vid.* aussi note 6.

<sup>23</sup> Parmi les tierces victimes on trouve les commodataires de l'immeuble, puisque sa relation contractuelle a été établie avec le propriétaire mais non avec les sujets intervenant dans le processus de l'édification (STS 14.2.1984 [RJ 1984/657]).

<sup>24</sup> STS 30.9.1983 [RJ 1983\4690] et STS 14.2.1984, précité: la cour déclare la responsabilité contractuelle du constructeur et des architectes face l'acheteur de l'immeuble inondé à cause de l'existence de défauts constructifs (article 1591 Cc., précédant l'article 17 LOE) et la responsabilité extracontractuelle face au commodataire du rez-de-chaussée (article 1909).

garantie de parfait achèvement. De cette façon, l'action de réparation *ex* article 1909 Cc exige que le fait dommageable ait lieu dans les délais indiqués, à compter de la réception de l'ouvrage. Néanmoins, une fois que le dommage a été produit, l'action en réparation est sujette au délai général en matière de responsabilité civile : un an à compter dès que la victime a connaissance du dommage subi (article 1968 Cc)<sup>25</sup>.

---

<sup>25</sup> *Vid.*, en relation au régime antérieur à 1999 (article 1591 Cc) : STS 30.9.1983 [RJ 1983\4690] ; 21.4.1993 [RJ 1993/3111]. À propos du système en vigueur, STS 21.7.2008 [RJ 2008/4487].