

RESEARCH OUTPUTS / RÉSULTATS DE RECHERCHE

Bâtiment menaçant ruine

Montero, Etienne

Published in:

Revue de jurisprudence de Liège, Mons et Bruxelles

Publication date:

2009

Document Version

le PDF de l'éditeur

[Link to publication](#)

Citation for pulished version (HARVARD):

Montero, E 2009, 'Bâtiment menaçant ruine: mieux vaut prévenir que réparer', *Revue de jurisprudence de Liège, Mons et Bruxelles*, numéro 31, pp. 1464-1467.

General rights

Copyright and moral rights for the publications made accessible in the public portal are retained by the authors and/or other copyright owners and it is a condition of accessing publications that users recognise and abide by the legal requirements associated with these rights.

- Users may download and print one copy of any publication from the public portal for the purpose of private study or research.
- You may not further distribute the material or use it for any profit-making activity or commercial gain
- You may freely distribute the URL identifying the publication in the public portal ?

Take down policy

If you believe that this document breaches copyright please contact us providing details, and we will remove access to the work immediately and investigate your claim.

IV. Décision du tribunal

Le tribunal, ...

Décision sur la demande dirigée par monsieur et madame C. contre la SA Fortis Insurance Belgium

Dit qu'il y a lieu à réserver sur la demande d'expertise complémentaire,

Décision sur la demande dirigée par monsieur et madame C. contre monsieur Antonino M. représenté par monsieur Carlo M. et contre madame Angelina M.

Dit la demande recevable et fondée dans la mesure ci-après,

Ordonne à monsieur Antonino M. et madame Angelina M. de faire démolir l'immeuble situé ... à Colfontaine, au plus tard dans les deux mois à compter de la signification du présent jugement,

Les condamne solidairement au paiement d'une astreinte de 1.500 euros par jour de retard, au cas où les travaux de démolition ne seraient pas terminés dans ce délai,

Réserve à statuer pour le surplus,

Décision sur la demande dirigée contre les autres consorts M.

Dit cette demande irrecevable,

En déboute monsieur et madame C. et laisse à leur charge les frais qu'ils ont déjà exposés,

Condamne monsieur et madame C. aux dépens (frais de justice), fixés à la somme de 1.200 euros à l'égard de monsieur Giovanni M. et non liquidés à l'égard des autres défendeurs,

Décision sur la demande en intervention dirigée par la SA Fortis Insurance Belgium contre monsieur Antonino M.

Dit cette demande recevable et fondée dans la mesure ci-après,

Dit pour droit que monsieur Antonino M. sera tenu de garantir la SA Fortis Insurance Belgium à concurrence de tout montant dû par celle-ci à monsieur et madame C., au-delà du montant de la condamnation prononcée dans le jugement du 6 avril 2006.

Renvoie la cause ainsi limitée au rôle général.

Exécution provisoire

Ordonne l'exécution provisoire du jugement, même en cas de recours.

Siég. : MM. **D. Mougnot**, **P. Battard** et **J.F. Galer**.

Greffier : Mme **J. Fourdin**.

Plaid. : M^{es} **A. Scoubeau**, **G. Schiffino** (loco **J.-E. Barthélemy**) et **E. Ronval**.

J.L.M.B. 09/682

Observations

Bâtiment menaçant ruine : mieux vaut prévenir que réparer

1. Faits et procédure

L'affaire s'apparente à un vrai cauchemar pour les demandeurs. L'immeuble voisin du leur est à l'abandon depuis des années et il est infesté par la mэрule. Lors de l'introduction de la demande en justice, le maudit champignon s'était déjà communiqué à l'immeuble des demandeurs. Au départ, ils sollicitaient une expertise pour faire constater que la mэрule provenait effectivement de l'immeuble voisin, décrire les

mesures à prendre pour l'éradiquer et chiffrer leur propre dommage puisqu'ils allaient devoir prendre, eux aussi, des mesures pour assainir leur propre maison. Cela fait presque dix ans que l'expertise a constaté les faits et préconisé les mesures à prendre. Las ! Le propriétaire n'a rien fait et la mérule n'a cessé de proliférer au point que non seulement son immeuble menace de s'effondrer mais, en outre, celui des demandeurs est lui-même devenu inhabitable. Ces derniers sollicitent la condamnation de l'époux et des enfants de la défunte propriétaire de l'immeuble litigieux à faire démolir celui-ci sous peine d'astreinte. L'époux est assigné en sa qualité d'usufruitier et les enfants en leur qualité de nus-propriétaires de l'immeuble. On ne s'attardera guère sur le fait que les héritiers, à l'exception d'un seul, n'ont pas la qualité de nus-propriétaires car ils ont renoncé valablement et en temps utile à la succession. La demande n'est dès lors déclarée recevable qu'à l'égard de l'époux, usufruitier de l'immeuble, et d'une enfant qui, n'ayant pas renoncé à la succession de sa mère, a effectivement la qualité de nue-propriétaire.

La plupart des cours et tribunaux, généralement approuvés par les auteurs, se reconnaissent le pouvoir d'ordonner la réparation ou la démolition d'un bâtiment qui menace de s'effondrer⁴. Le jugement commenté en est une nouvelle illustration. Mais comment justifier ce pouvoir des juges de prendre des mesures destinées à prévenir un préjudice ? Cette question délicate s'est signalée récemment à l'attention de la doctrine⁵. Les mesures de prévention ordonnées peuvent-elles s'autoriser des règles de la responsabilité civile ? Peut-on y voir une forme de réparation en nature ? A moins qu'il soit tout simplement permis au juge de prononcer des injonctions destinées à prévenir la survenance d'un dommage ? Il n'est pas inutile de faire brièvement le point sur ces questions, à la lumière de la doctrine récente, de manière à éclairer et apprécier la solution retenue en l'espèce commentée.

2. L'ordre de démolir, sur quel fondement ?

Les articles 1382 et 1386 du code civil – auxquels il est fait référence *in casu* – consacrent une règle de responsabilité. Celle-ci suppose la réunion de plusieurs conditions, parmi lesquelles un dommage réalisé. Tel n'est pas le cas en présence d'un bâtiment qui risque seulement de s'effondrer. Est-ce à dire que toute action en réparation est exclue ? Certaines décisions, a-t-on observé, donnent l'impression que la jurisprudence est prête à s'affranchir de cette condition traditionnelle (la nécessité d'un préjudice établi) du droit de la responsabilité civile en prononçant des mesures préventives ou de réparation en nature en présence d'un simple risque de dommage non encore acquis⁶. Encore n'est-il habituellement pas nécessaire de franchir ce pas dans la mesure où l'on est bel et bien en présence d'un préjudice actuel, qui est impliqué par le risque. Ainsi, des mesures tendant à faire cesser une situation dommageable ou à empêcher l'aggravation d'un dommage sont ordonnées à la fois pour réparer un dommage passé et prévenir un dommage futur⁷. Ainsi encore, dans certains cas, un risque peut déjà être source d'un dommage moral, constitué par la crainte qu'il se réalise. Autrement dit, loin de mettre en œuvre une responsabilité indépendante de tout dommage, la jurisprudence évoquée se contente d'assortir la réparation du préjudice déjà réalisé de mesures de prévention destinées à faire cesser la situation illicite à l'origine de dommages actuels et/ou imminents.

4. Voy., par exemple, Liège, 16 septembre 1996, *R.R.D.*, 1996, p. 590, note P. WÉRY ; J.P. Liège (2^e canton), 18 septembre 2002, cette revue, 2002, p. 1731.

5. Voy., en particulier, la belle étude de J.-F. GERKENS et P. WÉRY, " Les textes du code civil permettent-ils d'ordonner la réparation ou la démolition des bâtiments qui menacent ruine ? Etude écrite en hommage à ROGER VIGNERON ", *Act. dr.*, 2003, p. 595-607.

6. G. VINEY et P. JOURDAIN, " Les conditions de la responsabilité ", *Traité de droit civil* (sous la dir. de J. GHESTIN), 3^e édition, Paris, L.G.D.J., 2006, p. 6, et les références jurisprudentielles citées.

7. *Ibid.*, *loc. cit.* Voy. aussi G. VINEY, " Les effets de la responsabilité ", *Traité de droit civil* (sous la dir. de J. GHESTIN), 2^e édition, Paris, L.G.D.J., 1998, n^o 29 et suivantes.

Dans l'affaire commentée, les demandeurs pouvaient faire état d'un dommage acquis puisque la mэрule infectant la propriété voisine s'était déjà communiquée à leur propre maison, rendant cette dernière inhabitable. La faute de l'usufruitier de l'immeuble voisin est, par ailleurs, manifeste dès lors qu'il « s'est totalement désintéressé de celui-ci et n'a jamais pris les mesures adéquates pour éviter la prolifération de la mэрule ». On peut donc admettre qu'à l'égard de l'usufruitier, la demande est fondée sur l'article 1382 du code civil. L'on peut encore suivre le tribunal lorsqu'il considère que « cette disposition autorise non seulement à réclamer la réparation d'un préjudice déjà subi mais également à demander que le fautif prenne toutes ses dispositions pour mettre fin à son comportement dommageable lorsqu'il perdure dans le temps ».

Il est moins évident de fonder la responsabilité du nu-propriétaire sur la base de l'article 1386 du code civil. Cette disposition suppose, entre autres conditions, une ruine du bâtiment, entendue comme un *état de délabrement avancé ou de dégradation grave entraînant la chute ou l'effondrement soit de la construction tout entière, soit de matériaux qui en sont parties intégrantes*⁸. Là où l'expert considère, en l'espèce, que « les dégradations affectant l'immeuble (...), suite à la prolifération de la mэрule, ont atteint un degré tel que cet immeuble peut être considéré comme en ruine », le tribunal doit bien reconnaître qu'« il n'y a pas encore à proprement parler d'effondrement ». Or, la simple menace d'effondrement ne suffit pas : la notion de « ruine » au sens de l'article 1386 du code civil suppose l'effondrement de tout ou partie d'un bâtiment, *quod non*. Autrement dit, si le dommage est acquis, on ne peut néanmoins pas estimer qu'il est causé par la « ruine » du bâtiment voisin ! Par conséquent, l'article 1386 du code civil ne trouve, en principe, pas à s'appliquer. Certes, il est « opportun », comme le relève le tribunal, « de prendre des mesures préventives pour éviter tout dommage occasionné aux propriétés voisines ». Mais comment justifier ces mesures en droit ?

3. L'ordre de démolir, forme de réparation en nature ou mesure de prévention ?

En toute hypothèse – c'est-à-dire également sur le terrain de l'article 1382 du code civil –, l'ordre de démolir l'immeuble menaçant ruine (ou de réaliser les travaux nécessaires) peut-il s'analyser en une forme de réparation en nature ? Comme l'on sait, la victime d'un dommage résultant d'un acte illicite a le droit d'en exiger la réparation en nature, pourvu qu'elle soit possible et ne constitue pas l'exercice abusif d'un droit, et le juge a le pouvoir d'ordonner cette forme de réparation, notamment « en prescrivant à l'auteur du dommage les mesures destinées à faire cesser l'état de choses qui cause le préjudice »⁹. En d'autres termes, les mesures tendant à faire cesser une situation illicite, en s'attaquant à la source du dommage, ressortiraient à la réparation en nature.

Avec d'autres, nous pensons toutefois que cette analyse procède d'une conception peu rigoureuse – trop large – de la réparation en nature¹⁰. En effet, la réparation – en nature ou pécuniaire – vise à procurer à la victime du fait dommageable une compensation de l'atteinte portée à l'un de ses droits ou intérêts légitimes. Elle tend à replacer

8. Cass., 8 mai 1924, *Pas.*, 1924, I, 328, précédé des conclusions du procureur général TERLINDEN ; Cass., 18 avril 1975, *Pas.*, 1975, I, 828 ; Mons, 10 mars 1983, *Pas.*, 1983, II, 55. Voy. aussi O. MALTER, " La notion de ruine dans l'application de l'article 1386 du code civil ", *R.G.A.R.*, 1933, n^{os} 1280¹-1280² (verso).

9. Cass., 26 juin 1980, *Pas.*, 1980, I, 1341, *Arr. cass.*, 1979-1980, II, p. 1365, *J.T.*, 1980, p. 707, *R.C.J.B.*, 1983, p. 173, note F. DELPÉRÉE ; Cass., 20 janvier 1993, *Pas.*, 1993, I, 67, *Arr. cass.*, 1993, I, p. 74, cette revue, 1993, p. 635, *R.W.*, 1993, p. 19 ; Cass., 21 avril 1994, *Pas.*, 1994, I, 388.

10. M.-E. ROUJOU DE BOUBÉE, *Essai sur la notion de réparation*, Paris, L.G.D.J., 1974, p. 201 et suivantes ; J.-F. GERKENS et P. WÉRY, *op. cit.*, spéc. n^{os} 9 et 10, p. 604-606 ; P. WÉRY, " Observations sur la réparation en nature en matière aquilienne ", note sous Liège, 16 septembre 1996, *R.R.D.*, 1996, p. 594-596 ; *Idem*, " Condamnations non pécuniaires, réparation en nature et remplacement judiciaire en matière extracontractuelle ", note sous Liège, 8 juin 1993, *J.T.*, 1995, p. 429 et suivantes.

la victime dans la situation qui était la sienne avant la survenance du dommage. Ce n'est pas précisément de cela qu'il s'agit lorsqu'ordre est donné de prendre des mesures pour conjurer un dommage futur.

S'il préconise « des mesures préventives » et ordonne, à ce titre, de faire démolir l'immeuble litigieux, le jugement annoté se garde fort opportunément de faire référence à une « réparation en nature ». En effet, il n'est pas besoin de tirer artificiellement sur la notion de réparation en nature dès lors qu'on s'accorde pour reconnaître tout simplement aux cours et tribunaux le pouvoir d'ordonner des mesures destinées à prévenir un préjudice futur, pourvu qu'il soit certain. L'action tendant à obtenir pareilles mesures de prévention d'un dommage, appelée aussi action « *ad futurum* »¹¹, est expressément consacrée par l'article 18, aliéna 2, du code judiciaire¹² et avalisée par notre Cour de cassation¹³.

* * *

En définitive, l'ordre de restaurer ou de démolir un immeuble menaçant ruine peut se fonder sur l'article 1382 du code civil – plutôt que sur l'article 1386 vu que, par hypothèse, le bâtiment n'est pas déjà effondré –, et l'on préfère y voir une mesure de prévention du dommage qu'une forme de réparation en nature. Si un dommage est déjà acquis et risqué, en outre, de s'aggraver, comme en l'espèce, une action en réparation semble admissible, étant entendu qu'en ce cas, la décision à intervenir peut combiner réparation (du dommage consommé) et mesures de prévention destinées à mettre fin à la situation illicite qui fait craindre des dommages futurs et certains.

ETIENNE MONTERO
Professeur ordinaire aux FUNDP (Namur)
Directeur de l'Unité de droit des obligations

Tribunal civil de Bruxelles (75^e chambre)

26 juin 2009

Baux - Bail à loyer – Bail de logement social – Personnes âgées – Limitation de loyer pour logement adapté – Refus d'application.

Observations.

Il ressort clairement du code du logement bruxellois que les personnes âgées de plus de 65 ans ne sont pas visées par les mesures que peut prendre l'Exécutif pour favoriser la mutation des locataires sociaux vers un logement adapté à leur composition familiale.

L'article 20, paragraphe 2, 2^o, de l'arrêté du 26 septembre 1996, qui refuse à une locataire âgée de plus de 65 ans le bénéfice d'une limitation du loyer réel, au motif que, à la suite du départ d'un membre de son ménage, son logement a perdu son caractère adapté, au sens du code, a pour effet de l'encourager à déménager vers un logement adapté, viole ce principe. Il doit donc être interprété en ce sens que la condition qui impose d'occuper un logement adapté pour bénéficier de la limitation du montant maximal du loyer réel qui y est prévue ne s'applique pas à pareil locataire.

(B. / SC Habitations à bon marché de Saint-Josse-ten-Noode)

11. Voy. D. MOUGENOT, *Principes de droit judiciaire privé*, Tiré à part du *Rép. not.*, Bruxelles, Larcier, 2009, p. 113, n^o 40.

12. « L'action peut être admise lorsqu'elle a été intentée, même à titre déclaratoire, en vue de prévenir la violation d'un droit gravement menacé ».

13. Cass., 21 octobre 1982, *Pas.*, 1983, I, 251, *Arr. cass.*, 1982-1983, p. 277 : « Le pouvoir judiciaire est compétent tant pour prévenir une lésion illicite d'un droit civil que pour ordonner la réparation, quel que soit l'auteur de la lésion ».