

RESEARCH OUTPUTS / RÉSULTATS DE RECHERCHE

Les responsabilités du fait des choses

Putz, Audrey

Published in:
Manuel de droit de la responsabilité civile

Publication date:
2022

Document Version
le PDF de l'éditeur

[Link to publication](#)

Citation for pulished version (HARVARD):

Putz, A 2022, Les responsabilités du fait des choses: la responsabilité du fait des bâtiments. dans *Manuel de droit de la responsabilité civile*. Anthemis, Limal, pp. 499-511.

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.

Code civil, l'immunité étant personnelle au préposé. Dans l'arrêt du 5 novembre 1981²²⁸¹ par lequel la Cour de cassation consacre le principe qu'un préposé peut être le gardien d'un animal, elle accepte également que l'article 1384, alinéa 3, de l'ancien Code civil s'applique et que le propriétaire et directeur d'un manège soit condamné sur cette base à réparer le dommage causé par un cheval. Ce faisant, elle confirme le jugement attaqué qui avait, d'une part, condamné le maître d'équitation, préposé dudit propriétaire par application de l'article 1385 de l'ancien Code civil et, d'autre part, constaté que ce préposé était, au moment où le dommage est né, dans l'exercice des fonctions auxquelles il était employé, de sorte que la responsabilité de son commettant pouvait également être engagée.

Section III La responsabilité du fait des bâtiments

par Audrey Pütz²²⁸²

BASES LÉGALES	CONDITIONS D'APPLICATION	RÉGIME JURIDIQUE (EFFETS)	MOYENS DE DÉFENSE DU PROPRIÉTAIRE
– Article 1382 du Code civil	1. Faute 2. Dommage 3. Lien causal	– Responsabilité établie (aucune présomption)	– Voy. le tableau relatif à l'article 1382 du Code civil
– Article 1386 du Code civil	1. Le propriétaire du bâtiment 2. Un bâtiment... 3. ... en ruine 4. La ruine doit résulter d'un défaut d'entretien ou d'un vice de construction : premier lien causal 5. Un dommage causé à un tiers 6. Un lien causal unissant la ruine au dommage : second lien causal	– Si les conditions sont réunies, cela entraîne une présomption irréfragable de responsabilité du propriétaire du bâtiment – <i>Remarque</i> : ici, une fois les conditions remplies, on facilite la tâche de la partie lésée en présument, de manière irréfragable, la responsabilité du propriétaire, dont la faute n'est ni recherchée ni présumée. L'article 1386 du Code civil, comme l'article 1384, alinéa 1 ^{er} , instaure un régime de responsabilité « objective » ou « sans faute »	– Le propriétaire peut échapper à sa responsabilité d'une seule et unique façon : • s'attaquer aux conditions d'application (il ne s'agit pas d'un bâtiment, le bâtiment n'est pas en ruine, la ruine ne résulte pas d'un défaut d'entretien ou d'un vice de construction) – <i>Remarque</i> : si les conditions de l'article 1386 du Code civil sont réunies, il est inutile et exclu d'invoquer l'article 1384, alinéa 1 ^{er} , du Code civil

²²⁸¹ Cass., 5 novembre 1981, *Pas.*, 1982, I, p. 316, concl. proc. gén. DUMON, R.G.A.R., 1982, n° 10526, concl. proc. gén. DUMON, R.C.J.B., 1985, p. 207, note A. MEINERTZHAGEN-LIMPENS.

²²⁸² Avocate au barreau de Bruxelles et maître de conférences à l'UNamur.

§ 1. Le principe et le champ d'application du régime

633. Article 1386 de l'ancien Code civil. Aux termes de l'article 1386 de l'ancien Code civil, « [l]e 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 ».

Cette disposition instaure ainsi un régime de responsabilité sans faute, favorable à la victime, qui peut agir contre le propriétaire d'un bâtiment dès l'instant où elle démontre que son dommage a été causé par la ruine de celui-ci et que cette ruine trouve son origine dans un défaut d'entretien ou un vice de construction.

634. Articulation avec l'article 1384, alinéa 1^{er}, de l'ancien Code civil. Les conditions de mise en œuvre de ce régime font de l'article 1386 un régime dont le champ d'application est plus restrictif que celui de la responsabilité du fait des choses vicieuses (art. 1384, al. 1^{er}, *in fine* ancien C. civ.). Nous avons d'ailleurs précisé que la notion de « chose » au sens de l'article 1384, alinéa 1^{er}, de l'ancien Code civil excluait l'application du régime aux animaux et aux bâtiments visés par deux régimes spécifiques.

Par un arrêt du 24 mai 1945, la Cour de cassation pose le principe du non-cumul entre l'article 1386 et l'article 1384, alinéa 1^{er}, de l'ancien Code civil²²⁸³. Cette exclusion du cumul a été confirmée récemment par un arrêt du 28 novembre 2016²²⁸⁴ qui affirme que « dans le cas où le bâtiment est dans un état de ruine résultant du défaut d'entretien ou du vice de sa construction, l'article 1386 exclut l'application de la disposition plus générale de l'article 1384, alinéa 1^{er} ». Le régime de responsabilité du fait des choses qui s'applique dépend ainsi de l'état du bâtiment. Dès l'instant où l'on rentre dans le champ d'application de l'article 1386 de l'ancien Code civil²²⁸⁵, la victime ne peut espérer bénéficier du régime instauré par l'article 1384, alinéa 1^{er}, du même Code en l'hypothèse où les conditions d'application de l'article 1386 ne seraient pas rencontrées. Cette conclusion s'impose que les qualités de propriétaire et de gardien

²²⁸³ Cass., 24 mai 1945, *Pas.*, 1945, I, p. 172 ; voy. également Cass., 22 octobre 1954, *Pas.*, 1955, I, p. 149.

²²⁸⁴ Cass., 28 novembre 2016, *J.T.*, 2017, liv. 6681, p. 210, note F. GLANSDORFF.

²²⁸⁵ Même si l'arrêt du 28 novembre 2016 pourrait être interprété de manière littérale en n'écartant l'article 1384, alinéa 1^{er}, du Code civil qu'en présence d'un bâtiment en ruine dont l'origine réside dans un défaut d'entretien ou un vice de construction, la plupart des auteurs estiment que l'article 1386 peut seul s'appliquer dès l'instant où le bâtiment est en ruine, indépendamment de l'origine de celle-ci (voy. R. JAFFERALI et J. VAN ZUYLEN, « Faut-il sauver l'article 1386 du Code civil ? Réflexion sur le concours entre la responsabilité du fait des choses et celle du fait des bâtiments », note sous Cass., 28 novembre 2016, *R.C.J.B.*, 2019, pp. 213-214 et les références citées). Voy. également, J. TANGHE, « Het verbod op de gelijktijdige toepassing van de artikelen 1384, eerste lid, en 1386 BW », *op. cit.*, pp. 1603-1614 ; F. GLANSDORFF, « Dommage causé par un bâtiment en ruine : article 1384, alinéa 1^{er}, ou 1386 du Code civil ? », note sous Cass., 28 novembre 2016, *J.T.*, 2017, pp. 213-214 ; J.-L. FAGNART, « L'étrange immunité du gardien de l'immeuble en ruine », note sous Cass., 28 novembre 2016, *For. Ass.*, n° 171, 2017, pp. 44-47.

reposent ou non sur les mêmes personnes²²⁸⁶. L'enseignement de notre Cour suprême est toutefois contesté par une certaine doctrine²²⁸⁷ et jurisprudence²²⁸⁸ qui estiment qu'une application cumulative des deux dispositions est envisageable.

635. Articulation avec d'autres régimes spécifiques. On peut également s'interroger sur la possibilité d'invoquer l'article 1386 de l'ancien Code civil lorsqu'un régime de responsabilité spécifique a été instauré. On songe notamment aux dommages occasionnés à la suite de l'effondrement d'un puits de mine. La Cour de cassation a répondu à cette question en ces termes : « Le législateur, en instaurant, par les articles 56 et 78 des lois coordonnées sur les mines, minières et carrières, à charge du concessionnaire de mine, un régime spécifique de responsabilité objective, a entendu exclure, à l'encontre de ce concessionnaire, l'application de l'article 1386 du Code civil relatif à la responsabilité du propriétaire d'un bâtiment en ruine »²²⁸⁹. Cette interprétation a cependant été jugée inconstitutionnelle par la Cour constitutionnelle (à l'époque Cour d'arbitrage), violant les articles 10 et 11 de la Constitution. La Cour précise : « À supposer même qu'il faille tenir compte de l'avantage accordé aux victimes par l'article 58 de la loi sur les mines, minières et carrières, la mesure consistant à exclure l'application du droit commun des articles 1384 et 1386 du Code civil et à priver ainsi les victimes de toute indemnisation, quand l'article 58 est inapplicable, serait hors de proportion avec l'objectif poursuivi. [...] La Cour constate cependant que le même article 58 peut aussi être interprété comme n'excluant pas l'application du droit commun des articles 1384 et 1386 du Code civil quand les conditions d'indemnisation qu'il prévoit ne sont pas réunies »²²⁹⁰.

²²⁸⁶ Ainsi, la Cour de cassation rejette la thèse tant du cumul intégral que du cumul « semi-ouvert » qui permettrait d'agir sur les deux bases légales dès l'instant où le propriétaire du bâtiment n'est pas le gardien de celui-ci. Ce dernier régime est retenu par la Cour de cassation française (Cass. fr. [2^e ch. civ.], 23 mars 2000, *Bull. civ.*, II, n° 54, p. 37, *RTD civ.*, 2000, p. 581, obs. P. JOURDAIN, *D.*, 2000, p. 467, obs. D. MAZEAUD).

²²⁸⁷ Voy. la réflexion de Y. NINANNE et J. VAN ZUYLEN, « Le vice dont répond le gardien ou le propriétaire sur le fondement des articles 1384, alinéa 1^{er}, et 1386 du Code civil », in *Les défauts de la chose. Responsabilités contractuelle et extracontractuelle*, op. cit., pp. 271-273, n° 53 et les références citées.

²²⁸⁸ Anvers, 21 juin 200, *A.J.T.*, 2000-2001, p. 639 (responsabilité du propriétaire sur la base de l'article 1386 du Code civil et de celle du gardien sur la base de l'article 1384, alinéa 1^{er}, du même Code en raison de l'effondrement d'un escalier atteint par la pourriture) ; Anvers, 25 novembre 2002, *Bull. Ass.*, 2003, p. 826 (responsabilité du propriétaire gardien d'un bâtiment tombé en ruine sur la base de l'article 1384, alinéa 1^{er}, du Code civil dès lors que le lien de causalité entre le vice du bâtiment et la ruine n'était pas à suffisance établi) ; Gand, 1^{er} mars 2012, *T.G.R.*, 2012, p. 252 (condamnation *in solidum* du propriétaire et du gardien non propriétaire).

²²⁸⁹ Cass., 16 juin 1994, *Pas.*, 1994, I, p. 616.

²²⁹⁰ C.A., 1^{er} mars 2000, n° 26/2000, *M.B.*, 10 mai 2000, *C.A.-A.*, 2000, p. 323.

L'avant-projet de réforme du droit de la responsabilité civile

Notons que l'avant-projet de réforme ne prévoit plus de règle spécifique pour la responsabilité du fait des bâtiments²²⁹¹. L'article 5.160 contient en effet un régime unique de responsabilité pour les choses affectées d'un vice. L'exposé des motifs précise que la disposition de l'article 1386 n'est pas transposée dès lors que celle-ci « est d'application peu fréquente en pratique en raison de ses conditions d'application restrictives (ruine du bâtiment provoquée par un défaut d'entretien ou un vice de construction). Elle est désormais englobée dans la responsabilité générale du fait des choses vicieuses »²²⁹².

636. Mieux vaut prévenir que guérir. Précisons que l'article 1386 de l'ancien Code civil n'a pas vocation à s'appliquer de manière préventive, mais uniquement de manière curative, une fois le préjudice réalisé. En d'autres termes, en présence d'un bâtiment qui menace de s'effondrer, la potentielle victime ne pourra invoquer l'article 1386 contre le propriétaire. La justice de paix du canton de Liège a pourtant condamné sur cette base le propriétaire d'un mur litigieux, à savoir la Région wallonne, à prendre les dispositions nécessaires afin d'éviter la chute de matériaux en provenance du mur afin que plus aucun objet, matériau de construction ou autre, ne puisse tomber de celui-ci²²⁹³. La victime pourrait également agir de manière préventive en s'appuyant sur l'article 1382 de l'ancien Code civil²²⁹⁴. L'article 18, alinéa 2, du Code judiciaire pourrait, en outre, constituer un fondement de cette action préventive²²⁹⁵. Cette disposition prévoit en effet que « [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 ». L'article 135 de la nouvelle loi communale impose enfin aux communes de faire jouir les habitants des avantages d'une bonne police, notamment de la propreté, de la salubrité, de la sûreté et de la tranquillité dans les rues, lieux et édifices publics. Concernant les objets de police confiés à la vigilance et à l'autorité des communes est

²²⁹¹ Sur la question de l'opportunité du maintien de l'article 1386 du Code civil, voy. la fine analyse de R. JAFFERALI et J. VAN ZUYLEN, « Faut-il sauver l'article 1386 du Code civil ? Réflexion sur le concours entre la responsabilité du fait des choses et celle du fait des bâtiments », note sous Cass., 28 novembre 2016, *R.C.J.B.*, 2019, pp. 165-227.

²²⁹² Exposé des motifs de l'avant-projet de loi portant insertion des dispositions relatives à la responsabilité extracontractuelle dans le nouveau Code civil rédigé par la Commission de réforme du droit de la responsabilité, version du 1^{er} septembre 2019, p. 15. Voy. également le commentaire de l'article 5.160 qui précise que la notion de « chose » englobe les bâtiments et ajoute que, « [v]u le large champ d'application de cette disposition légale, une disposition spécifique concernant le dommage résultant de la ruine d'un bâtiment (art. 1386 C. civ.) n'est plus nécessaire » (p. 98).

²²⁹³ J.P. Liège, 18 septembre 2002, *J.L.M.B.*, 2002, p. 1731. Voy. également Comm. Mons, 7 mai 2009, *J.L.M.B.*, 2009, p. 1459, note E. MONTERO « Bâtiment menaçant ruine : mieux vaut prévenir que réparer ».

²²⁹⁴ J.-F. GERKENS et P. WÉRY, « Les textes du Code civil permettent-ils d'ordonner la réparation ou la démolition des bâtiments qui menacent de ruine ? Étude écrite en hommage à Roger VIGNERON », *Act. dr.*, 2003, pp. 600-607.

²²⁹⁵ Y. NINANNE et J. VAN ZUYLEN, « Le vice dont répond le gardien ou le propriétaire sur le fondement des articles 1384, alinéa 1^{er}, et 1386 du Code civil », in *Les défauts de la chose. Responsabilités contractuelle et extracontractuelle*, *op. cit.*, p. 286.

notamment visé « [t]out ce qui intéresse la sûreté et la commodité du passage dans les rues, quais, places et voies publiques ; ce qui comprend le nettoyage, l'illumination, l'enlèvement des encombrements, la démolition ou la réparation des bâtiments menaçant ruine ». Une action préventive est ainsi également envisageable sur cette base légale²²⁹⁶.

L'avant-projet de réforme du droit de la responsabilité civile

Concernant les mesures préventives, l'article 5.176 précise que « le coût des mesures urgentes et raisonnables prises en vue de prévenir la réalisation d'un dommage imminent ou d'éviter l'aggravation du dommage est supporté par le responsable ou par celui qui aurait été considéré comme responsable si le dommage s'était réalisé ».

§ 2. Les conditions d'application

637. Plan. Pour être indemnisée sur la base de ce régime, il appartient à la victime d'agir contre le propriétaire (II) du bâtiment (I) et de démontrer que son dommage a été causé (IV) par la ruine (III) du bâtiment, elle-même causée (IV) par un défaut d'entretien ou un vice de construction.

I. Le bâtiment

638. Définition. La notion de bâtiment [*het gebouw*] n'est pas définie à l'article 1386 de l'ancien Code civil. Au sens usuel du terme, le bâtiment consiste en « toute forme de construction immeuble, élevée par l'homme à l'aide de matériaux unis au sol de manière durable »²²⁹⁷.

Sont ainsi visés²²⁹⁸ les maisons, les murs, les cheminées²²⁹⁹, les monuments, les églises²³⁰⁰, les ponts, les hangars²³⁰¹, les digues portuaires²³⁰², etc. Une stèle funéraire a également été considérée comme un bâtiment²³⁰³. De même, les bâtiments en construction sont également concernés dès l'instant où certains

²²⁹⁶ J.-L. FAGNART, « Les risques de responsabilité du propriétaire immobilier », in *Responsabilités des intervenants de l'immobilier*, Recyclages en droit, Limal, Anthemis, 2015, p. 162, n° 33.

²²⁹⁷ Y. NINANNE et J. VAN ZUYLEN, « Le vice dont répond le gardien ou le propriétaire sur le fondement des articles 1384, alinéa 1^{er}, et 1386 du Code civil », in *Les défauts de la chose. Responsabilités contractuelle et extracontractuelle*, op. cit., p. 278, n° 61 ; E. MONTERO et R. MARCHETTI, « Le point sur la responsabilité du fait des choses (choses, animaux, bâtiments) : 10 ans de jurisprudence », in *Droit de la responsabilité*, op. cit., p. 156, n° 81 ; J.-L. FAGNART, « Les risques de responsabilité du propriétaire immobilier », in *Responsabilités des intervenants de l'immobilier*, op. cit., p. 152, n° 7.

²²⁹⁸ E. MONTERO et R. MARCHETTI, « Le point sur la responsabilité du fait des choses (choses, animaux, bâtiments) : 10 ans de jurisprudence », in *Droit de la responsabilité*, op. cit., p. 156, n° 81.

²²⁹⁹ Civ. Bruxelles, 25 novembre 1994, *Dr. circ.*, 1995, p. 80.

²³⁰⁰ Liège, 10 septembre 2013, *R.G.A.R.*, 2014, n° 15046.

²³⁰¹ Liège, 26 avril 2012, *Bull. Ass.*, 2013, p. 212 ; Liège, 30 juin 1988, *R.G.A.R.*, 1992, n° 12010.

²³⁰² Civ. Bruges, 17 juin 1987, *R.W.*, 1990-1991, p. 509.

²³⁰³ Liège, 31 mars 2006, *R.G.A.R.*, 2007, n° 14315. Le concessionnaire est le propriétaire de la sépulture pendant le temps de la concession et est tenu responsable en cas de ruine. À l'issue de la concession, la commune est considérée comme le propriétaire responsable des monuments érigés sur le domaine public. Voy. également Anvers, 16 mai 2018, *R.G.D.C.*, 2020, p. 48.

matériaux sont déjà fixés au sol de manière durable²³⁰⁴. Entrent aussi dans la définition de bâtiments les constructions édifiées en sous-sol, comme des caves²³⁰⁵ ou des puits²³⁰⁶.

A contrario sont exclus de cette notion :

- les constructions naturelles non édifiées par l’homme : les terrains non bâtis, les rochers, les grottes, les arbres ;
- les biens qui ne sont pas fixés au sol de manière durable : les caravanes ou les baraques de chantiers, un podium mobile²³⁰⁷, les immeubles par destination qui demeurent mobiles n’étant pas fixés au sol ni au bâtiment auquel ils sont liés (les immeubles par incorporation sont en revanche visés).

Le concept de bâtiment est ainsi plus étroit que la notion d’immeuble²³⁰⁸.

II. Le propriétaire

639. Détermination. Le débiteur est le propriétaire [*de eigenaar*], *qualitate qua*, du bâtiment litigieux. Celui-ci est manifestement plus facilement identifiable que le gardien de la chose vicieuse qui est le débiteur responsable sur la base des articles 1384, alinéa 1^{er}, et 1385 de l’ancien Code civil. Le locataire, l’usufruitier ou l’occupant à titre précaire ne pourrait ainsi voir sa responsabilité engagée sur cette base, alors même qu’il serait considéré comme le gardien du bâtiment.

En cas d’indivision ou de copropriété, les copropriétaires sont tenus *in solidum* à l’égard de la victime^{2309,2310}.

640. Bâtiment en construction. En l’hypothèse d’un bâtiment en construction, conformément à l’article 3.64, § 1^{er}, du Livre 3 du nouveau Code civil, le propriétaire du terrain est présumé être également le propriétaire des constructions érigées sur ce terrain au fur et à mesure de leur incorporation²³¹¹. Il est dès lors le débiteur responsable en lieu et place de l’entrepreneur prenant en charge la construction, et ce, même si les travaux viennent de débiter, ne sont pas terminés ni réceptionnés²³¹². Nous verrons qu’un recours ultérieur du propriétaire contre l’entrepreneur est cependant envisageable.

²³⁰⁴ Cass., 16 juin 1995, *Pas.*, 1995, I, p. 643, n° 305, *R.W.*, 1996-1997, p. 1428, avec les conclusions de l’avocat général BRESSELEERS.

²³⁰⁵ Bruxelles, 22 octobre 1965, *Pas.*, 1966, II, p. 243.

²³⁰⁶ Civ. Dinant, 21 novembre 1974, *Bull. Ass.*, 1978, p. 226 (ruine d’une fosse à purin).

²³⁰⁷ Gand, 30 juin 2003, *Bull. Ass.*, 2004, p. 549.

²³⁰⁸ R. JAFFERALI et J. VAN ZUYLEN, « Faut-il sauver l’article 1386 du Code civil ? Réflexion sur le concours entre la responsabilité du fait des choses et celle du fait des bâtiments », note sous Cass., 28 novembre 2016, *R.C.J.B.*, 2019, p. 178, n° 12.

²³⁰⁹ La loi du 2 juin 2010 modifiant le Code civil afin de moderniser le fonctionnement des copropriétés et d’accroître la transparence de leur gestion trouve à s’appliquer en cas de ruine d’une partie commune d’un immeuble à appartements multiples (*M.B.*, 28 juin 2010) ; R. TIMMERMANS, « Algemene vergadering met een enkelvoudige indeling – Aansprakelijkheid vereniging van mede-eigenaars », in *Handboek Appartementsrecht*, Wolters Kluwer, mises à jour jusqu’au 25 mars 2022, pp. 914-961.

²³¹⁰ Liège, 27 juin 2011, *R.G.A.R.*, 2011, n° 14802 ; Liège, 28 juin 2004, *J.T.*, 2004, p. 685.

²³¹¹ Civ. Turnhout, 30 mars 1987, *Entr. et dr.*, 1997, p. 30.

²³¹² Cass., 16 juin 1995, *Pas.*, 1995, I, p. 643.

641. Vente d'un immeuble. En cas de vente d'un immeuble²³¹³, l'acheteur devient, en principe, propriétaire par le seul échange de consentement, même s'il n'a pas encore pris possession du bâtiment, et il pourrait donc être tenu responsable de la ruine du bâtiment. Une clause de réserve de propriété en faveur du vendeur pourrait cependant empêcher ce transfert pendant un certain laps de temps de sorte que le vendeur resterait tenu sur la base de l'article 1386 de l'ancien Code civil. Il convient à chaque fois de déterminer qui était le propriétaire du bien au moment de la survenance du dommage.

642. Discernement. Précisons que le propriétaire demeure responsable, même s'il n'a pas la capacité de discernement (*infans* ou démence). Comme nous le verrons²³¹⁴, si la victime doit prouver que la ruine trouve son origine dans un défaut d'entretien ou un vice de construction, l'article 1386 de l'ancien Code civil n'exige pas que ce défaut ou ce vice soit imputable au propriétaire²³¹⁵.

III. La ruine du bâtiment

643. Définition. La ruine [*de instorting*] du bâtiment est traditionnellement définie comme « un état de délabrement avancé ou de dégradations graves entraînant la chute ou l'effondrement soit de la construction tout entière, soit de matériaux qui en sont parties intégrantes »²³¹⁶. En cas de destruction partielle, des parties significatives de l'immeuble doivent être concernées pour que l'on puisse parler de ruine.

Une détérioration grave ou avancée qui n'est pas suivie d'un effondrement total ou partiel ne permettrait pas de retenir l'existence d'une ruine²³¹⁷. En d'autres termes, « l'état de ruine » n'est pas suffisant²³¹⁸.

Même si la jurisprudence n'est pas toujours cohérente, on peut affirmer que la chute des matériaux doit être importante, sans pour autant que la stabilité du bâtiment soit menacée ou que la ruine concerne une partie essentielle de celui-ci²³¹⁹.

²³¹³ Y. NINANNE et J. VAN ZUYLEN, « Le vice dont répond le gardien ou le propriétaire sur le fondement des articles 1384, alinéa 1^{er}, et 1386 du Code civil », in *Les défauts de la chose. Responsabilités contractuelle et extracontractuelle*, op. cit., pp. 276-277, n° 59. Les auteurs abordent également les hypothèses de vente sous condition suspensive et de vente publique sur saisie immobilière exécutoire.

²³¹⁴ *Infra*, n° 646.

²³¹⁵ E. MONTERO et R. MARCHETTI, « Le point sur la responsabilité du fait des choses (choses, animaux, bâtiments) : 10 ans de jurisprudence », in *Droit de la responsabilité*, op. cit., p. 156, n° 80.

²³¹⁶ Cass., 18 avril 1975, *Pas.*, 1975, I, p. 828 ; Cass., 8 mai 1924, *Pas.*, 1924, p. 328, précédé des conclusions du procureur général TERLINDEN.

²³¹⁷ Cass., 18 avril 1975, *Pas.*, 1975, I, p. 828, R.G.A.R., 1976, n° 9585, obs. F. GLANSORFF.

²³¹⁸ J.-L. FAGNART, « Les risques de responsabilité du propriétaire immobilier », in *Responsabilités des intervenants de l'immobilier*, op. cit., p. 154, n° 13. En sens contraire, R. O. DALCQ, *Traité de la responsabilité civile*, vol I, op. cit., n° 2264.

²³¹⁹ R. JAFFERALI et J. VAN ZUYLEN, « Faut-il sauver l'article 1386 du Code civil ? Réflexion sur le concours entre la responsabilité du fait des choses et celle du fait des bâtiments », note sous Cass., 28 novembre 2016, R.C.J.B., 2019, p. 186 et les références citées.

MANUEL DE DROIT DE LA RESPONSABILITÉ CIVILE

644. Illustrations. La ruine a ainsi été retenue dans les cas suivants²³²⁰ :

- l’effondrement d’une toiture²³²¹, d’un mur²³²², d’une balustrade²³²³, d’un balcon²³²⁴, d’une cheminée²³²⁵, d’un garde-corps²³²⁶, d’un hangar²³²⁷ ;
- la chute d’un morceau en fer forgé d’une rambarde²³²⁸ ;
- l’écroulement d’une stèle funéraire²³²⁹ ;
- l’effondrement d’un immeuble vétuste²³³⁰ ;
- l’effondrement d’une façade²³³¹ ;
- la chute d’un muret de protection d’un stade de football²³³² ;
- la chute d’un linteau en pierre bleue surplombant une porte de garage²³³³ ;
- l’effondrement d’un escalier²³³⁴.

À l’inverse, la chute d’une balustrade à fonction décorative n’a pas été considérée comme une ruine du bâtiment²³³⁵.

IV. Le double lien de causalité : les origines du dommage et de la ruine

645. Lien de causalité entre la ruine du bâtiment et le dommage.

Classiquement, la victime doit établir le lien de causalité entre la ruine du bâtiment et le dommage qu’elle a subi. Si le dommage de la victime trouve sa cause exclusive dans une cause étrangère exonératoire (faute de la victime, fait d’un tiers ou cas de force majeure), elle ne pourra bénéficier de l’article 1386 de l’ancien Code civil²³³⁶.

- ²³²⁰ E. MONTERO et R. MARCHETTI, « Le point sur la responsabilité du fait des choses (choses, animaux, bâtiments) : 10 ans de jurisprudence », in *Droit de la responsabilité*, op. cit., p. 158.
- ²³²¹ Civ. Malines, 29 décembre 1987, R.G.D.C., 1989, p. 415. En revanche, la chute de quelques tuiles ne constitue pas une ruine du bâtiment (Gand, 10 mai 1994, R.W., 1996-1997, p. 258 ; Mons, 10 mai 1995, R.G.A.R., 1997, n° 12731).
- ²³²² Mons, 13 novembre 1992, R.G.A.R., 1994, n° 12391.
- ²³²³ Civ. Marche-en-Famenne, 10 juillet 1986, R.G.A.R., 1989, n° 11545 ; Liège, 24 juin 1988, *Ann. Dr. Lg.*, 1990, p. 25, note F. KÉFER ; Bruxelles, 23 octobre 1995, *A.J.T.*, 1995-1996, p. 529, note L. LAMINE.
- ²³²⁴ Gand, 1^{er} mars 2012, *T.G.R.-T.W.V.R.*, 2012, p. 252.
- ²³²⁵ Civ. Charleroi, 24 février 1992, R.R.D., 1993, p. 18 ; Civ. Bruxelles, 25 novembre 1994, *Dr. circ.*, 1995, p. 80 ; Civ. Bruxelles, 7 février 1995, *Bull. Ass.*, 1995, p. 595.
- ²³²⁶ Liège, 24 juin 1988, *Ann. Dr. Lg.*, 1990, p. 25.
- ²³²⁷ Liège, 26 avril 2012, *Bull. Ass.*, 2013, p. 211.
- ²³²⁸ J.P. Ixelles, 27 février 2007, *Bull. Ass.*, 2008, p. 99, obs. P. FONTAINE. Comp. Bruxelles, 30 septembre 2003, R.G.A.R., 2005, n° 13989.
- ²³²⁹ Liège (20^e ch.), 18 décembre 2014, *J.T.*, 2015, p. 525 ; Liège, 31 mars 2006, R.G.A.R., 2007, n° 14315.
- ²³³⁰ Liège, 6 juin 2005, R.R.D., 2005, p. 251.
- ²³³¹ Anvers, 2 février 2005, *N.j.W.*, 2006, p. 800, obs. G. JOCQUÉ.
- ²³³² Cass., 19 septembre 2003, *Pas.*, 2003, I, p. 1440, *Dr. circ.*, 2003, p. 331, *Rev. dr. ULg.*, 2004, p. 149, note B. KOHL, R.G.A.R., 2005, n° 13975.
- ²³³³ Civ. Bruxelles, 10 juin 2002, R.G.A.R., 2003, n° 13706.
- ²³³⁴ Anvers, 21 juin 2000, *A.J.T.*, 2000-2001, p. 939 ; Mons, 28 octobre 2014, R.G.A.R., 2015, n° 15188. Comp. Gand, 20 décembre 1996, R.W., 1999-2000, p. 467. Dans cette affaire, la rupture d’une marche d’escalier n’a pas été considérée comme une ruine.
- ²³³⁵ Bruxelles, 30 septembre 2003, R.G.A.R., 2005, n° 13989. Comp. J.P. Ixelles, 27 février 2007, *Bull. Ass.*, 2008, p. 99, obs. P. FONTAINE.
- ²³³⁶ Y. NINANNE et J. VAN ZUYLEN, « Le vice dont répond le gardien ou le propriétaire sur le fondement des articles 1384, alinéa 1^{er}, et 1386 du Code civil », in *Les défauts de la chose. Responsabilités contractuelle et extracontractuelle*, op. cit., p. 283, n° 65.

Il a en ce sens été jugé que le dommage (brûlures et décès) ne trouvait pas son origine dans l'effondrement d'un bâtiment, mais bien dans l'explosion de gaz ayant entraîné la chute du bâtiment²³³⁷.

Comme en matière de responsabilité du fait des animaux, il n'est pas nécessaire qu'il y ait un contact direct entre la ruine et la victime. Une causalité indirecte est suffisante.

646. Lien de causalité entre le défaut d'entretien ou le vice de construction et la ruine. La victime doit, en outre, démontrer que la ruine dommageable trouve son origine dans un défaut d'entretien ou un vice de construction, peu importe en revanche que le propriétaire soit responsable de ce défaut ou de ce vice qui peut avoir été causé par un tiers (entrepreneur, architecte, locataire, etc.).

Le défaut d'entretien suppose que le bâtiment se trouve dans un état de vétusté ou de délabrement en raison du manque de soin apporté à celui-ci. Dans un arrêt du 19 septembre 2003, la Cour de cassation censure une décision qui a refusé de considérer comme constituant un défaut d'entretien l'absence de remplacement d'une barrière de protection, placée sur les gradins d'un stade de football, qui était affectée de vétusté. Elle considère que « le défaut d'entretien peut résulter de la vétusté dans la mesure où le propriétaire a négligé d'en remplacer les éléments vétustes »²³³⁸.

Le tribunal de première instance de Bruxelles a ainsi estimé que la chute d'un linteau résultait de la vétusté du bâtiment et donc de son manque d'entretien²³³⁹. L'immeuble qui subsiste à l'état de ruine à la suite d'un incendie pourrait engager la responsabilité de son propriétaire²³⁴⁰.

Quant au vice de construction, on songe principalement aux manquements aux règles de l'art dans le chef des professionnels ou à l'utilisation de matériaux inadaptés ou viciés²³⁴¹.

Si, en revanche, la ruine trouve son origine dans le fait volontaire d'un tiers, en cas d'incendie volontaire par exemple, l'article 1386 ne pourrait pas s'appliquer.

647. Preuve. La preuve du défaut d'entretien ou du vice de construction incombe à la victime qui peut cependant apporter celle-ci de manière inductive en démontrant que seul un défaut ou vice peut être à l'origine de la ruine, à l'exclusion de toute autre cause possible.

En ce sens, le juge de paix d'Ixelles a déduit le défaut d'entretien ou le vice de construction du fait « qu'une pression, même forte, effectuée par main d'homme à un garde-corps de balustrade ne peut engendrer la chute du fer forgé si tout est en bon état ou est de bonne construction »²³⁴². De même, la cour d'appel de Liège a considéré qu'« l'ulne stèle

²³³⁷ Anvers, 25 novembre 2002, *Bull. Ass.*, 2003, p. 826.

²³³⁸ Cass., 19 septembre 2003, n° C.02.0190.F.

²³³⁹ Civ. Bruxelles, 10 juin 2002, *R.G.A.R.*, 2003, n° 13706.

²³⁴⁰ Mons, 25 novembre 2013 (somm.), *J.L.M.B.*, 2014, p. 2033.

²³⁴¹ P. FONTAINE et O. MOCKEL, « Ouvrage en construction : la responsabilité du propriétaire selon l'article 1386 du Code civil », *Entr. et dr.*, 1999, p. 10.

²³⁴² J.P. Ixelles, 27 février 2007, *Bull. Ass.*, 2008, p. 99, obs. P. FONTAINE.

MANUEL DE DROIT DE LA RESPONSABILITÉ CIVILE

qui ne repose que par son poids, doit en effet bénéficier d'une assise suffisante ou d'un ancrage important afin d'éviter tout basculement à une pression de l'ordre de 18 kg »²³⁴³. La même Cour a jugé que « l'ensemble de ces éléments établit à suffisance l'effondrement du plancher du grenier dans lequel le sieur L. travaillait, entraînant la chute de celui-ci, et qu'il est dû à la vétusté de sa structure en bois pourrie au niveau des encastres dans la maçonnerie en sorte que le défaut d'entretien, cause de la chute du sieur L., au sens de l'article 1386 du Code civil, est établi. [...] Certes il est raisonnable de considérer que le passage pendant deux mois et demi d'ouvriers dans le lieu litigieux, le poids des gravats (trois seaux de quinze kilos), éventuellement de matériel (pas d'éléments plus précis quant à la présence de ce matériel), le poids de la victime (environ 75 kg) ont joué un rôle dans l'effondrement du plancher, mais ces éléments ne sont constitutifs d'aucune faute, ni cas de force majeure, et n'exonèrent en rien la responsabilité du propriétaire des lieux établie sur la base de l'article 1386 du Code civil comme démontré ci-dessus »²³⁴⁴. La cour d'appel d'Anvers a également retenu une preuve par induction en soulignant que la victime démontre que la chute et le bris de la pierre tombale ne peuvent avoir eu pour autre origine qu'un défaut de la tombe et qu'il n'a pu être rendu vraisemblable que la chute de la pierre tombale ait eu une autre origine, telle que l'intervention de la victime elle-même²³⁴⁵.

Cependant, ce vice ou ce défaut ne peut quand même pas être déduit du seul fait de la ruine²³⁴⁶ du bâtiment ou du fait d'une explosion qui s'y est produite et qui a provoqué sa ruine, la ruine du bâtiment voisin et d'importants dégâts par déflagration et projection à des immeubles et véhicules proches²³⁴⁷.

S'agissant d'un fait juridique, cette preuve peut être apportée par tous modes de preuve (art. 8.8 nouveau C. civ.).

§ 3. Les effets : une responsabilité objective

648. Responsabilité objective. Si la victime démontre que son dommage a été causé par la ruine du bâtiment, trouvant son origine dans un défaut d'entretien ou un vice de construction, le propriétaire est responsable de plein droit sur la base de l'article 1386 de l'ancien Code civil. Il s'agit d'un régime de responsabilité objective²³⁴⁸.

Ce régime est détaché de l'idée d'une faute²³⁴⁹. Le propriétaire ne peut en effet s'exonérer de sa responsabilité en démontrant qu'il n'est pas responsable du manque d'entretien ou que le vice de construction est dû au fait d'un tiers (entrepreneur, architecte). En d'autres termes, il est tout à fait possible

²³⁴³ Liège, 31 mars 2006, R.G.A.R., 2007, n° 14315.

²³⁴⁴ Liège, 10 septembre 2013, R.G.A.R., 2014, n° 15046.

²³⁴⁵ Anvers, 16 mai 2018, R.G.D.C., 2020, p. 48.

²³⁴⁶ Cass., 8 janvier 1982, *Pas.*, 1982, I, p. 573 ; E. MONTERO et R. MARCHETTI, « Le point sur la responsabilité du fait des choses (choses, animaux, bâtiments) : 10 ans de jurisprudence », in *Droit de la responsabilité, op. cit.*, p. 161, n° 85.

²³⁴⁷ Bruxelles, 7 octobre 2003, nos 99-AR-79/99 et 99-354, disponible sur Juportal.

²³⁴⁸ E. MONTERO et R. MARCHETTI, « Le point sur la responsabilité du fait des choses (choses, animaux, bâtiments) : 10 ans de jurisprudence », in *Droit de la responsabilité, op. cit.*, p. 161, n° 86 ; Y. NINANNE et J. VAN ZUYLEN, « Le vice dont répond le gardien ou le propriétaire sur le fondement des articles 1384, alinéa 1^{er}, et 1386 du Code civil », in *Les défauts de la chose. Responsabilités contractuelle et extra-contractuelle, op. cit.*, p. 258, n° 47.

²³⁴⁹ Cass., 3 février 1955, *Pas.*, 1955, I, p. 578.

qu'aucune faute ne puisse lui être reprochée, sa responsabilité étant néanmoins retenue à l'égard de la victime dès l'instant où les conditions d'application du régime sont établies. L'article 1386 de l'ancien Code civil n'instaure dès lors pas une présomption de faute, mais rend le propriétaire du bâtiment débiteur d'une obligation de garantie à l'égard de la victime, laquelle reste entière même si, au moment du fait dommageable, la garde du bâtiment repose sur une autre personne responsable du défaut d'entretien et de la ruine²³⁵⁰.

Cette responsabilité – dite de plein droit – n'entrave en rien les recours que le propriétaire peut exercer contre des tiers qui pourraient être appelés à le garantir de toute condamnation prononcée à son encontre.

§ 4. Les moyens de défense

649. Contester les conditions d'application. S'agissant d'une responsabilité objective, le propriétaire ne peut que s'attaquer aux conditions d'application du régime pour s'exonérer – en tout ou en partie – de sa responsabilité.

I. Généralités

650. Énumération. Il peut démontrer que :

- il ne s'agit pas d'un immeuble visé par l'article 1386 de l'ancien Code civil ;
- il n'est pas le propriétaire du bâtiment ;
- la ruine du bâtiment ne peut être retenue ;
- la ruine n'est pas la cause du dommage ;
- l'origine de la ruine n'est pas un défaut d'entretien ou un vice de construction.

Concernant le double lien de causalité (défaut d'entretien ou vice de construction/ruine OU ruine/dommage), pour renverser un de ces liens, le propriétaire doit apporter la preuve d'une cause étrangère exonératoire : la faute de la victime, le fait d'un tiers ou l'existence d'un cas de force majeure. Il convient toutefois de préciser qu'invoquer une cause étrangère paraît plus pertinent pour contester le lien de causalité entre la ruine et le vice de construction ou le défaut d'entretien. En effet, si le propriétaire peut, en théorie, démontrer que le dommage n'a pas été causé par la ruine, mais par une cause étrangère, on voit mal que ce moyen soit admis si la ruine a été préalablement reconnue, sauf erreur flagrante de la victime dans la perception de la cause de son dommage. Dès lors, au lieu de renverser le lien causal entre la ruine et le dommage, le propriétaire démontrera plutôt qu'il n'y a pas eu ruine du bâtiment ou, à tout le moins, que la ruine n'est pas la seule cause du dommage.

²³⁵⁰ J.-L. FAGNART, « Les risques de responsabilité du propriétaire immobilier », in *Responsabilités des intervenants de l'immobilier*, op. cit., p. 166, n° 43.

II. Les causes étrangères exonératoires

A. La faute de la victime

651. Exonération. Si le propriétaire démontre que seule la faute de la victime est la cause du dommage, le propriétaire du bâtiment ne verra pas sa responsabilité engagée.

Il est enseigné que cette absence de responsabilité du propriétaire pourrait principalement résulter du fait que la victime est **à l'origine du défaut d'entretien ou du vice de construction**²³⁵¹.

652. Partage de responsabilité. En revanche, si la faute de la victime a concouru à la réalisation de son dommage **en sus de la ruine** (et donc du défaut d'entretien ou du vice de construction), seule une responsabilité partielle du propriétaire pourra être retenue²³⁵².

La cour d'appel de Liège a en ce sens considéré qu'outre un vice de construction affectant une stèle funéraire, la victime avait contribué à la réalisation de son dommage en escaladant ladite stèle et a prononcé un partage de responsabilité à concurrence de moitié²³⁵³.

B. La faute d'un tiers

653. Distinction. Il ne faut pas confondre deux situations :

- celle où le tiers est **à l'origine du défaut d'entretien ou du vice de construction** : dans ce cas, le propriétaire est tenu d'indemniser la victime et peut se retourner contre le tiers fautif (notamment le locataire, l'usufruitier, l'architecte ou l'entrepreneur) en vue d'obtenir le remboursement de l'intégralité des sommes décaissées en faveur de la victime^{2354,2355} ;
- celle où **le tiers est à l'origine du dommage de la victime** : si le propriétaire démontre que la faute du tiers est la seule cause du dommage (et non la ruine), il sera libéré de toute responsabilité ; si la faute du tiers a concouru avec la ruine (et le défaut d'entretien ou le vice de construction) à la réalisation du dommage, un partage de responsabilité sera prononcé, le propriétaire et le tiers étant néanmoins tenus *in solidum* à l'égard de la victime. Le propriétaire pourra se retourner contre le tiers, mais ne pourra lui réclamer qu'un remboursement partiel des sommes décaissées en faveur de la victime²³⁵⁶.

²³⁵¹ L. CORNELIS, *Principes de droit belge de la responsabilité extracontractuelle*, op. cit., p. 685, n° 406.

²³⁵² Cass., 7 janvier 1988, *Pas.*, 1988, I, p. 541.

²³⁵³ Liège, 31 mars 2006, *R.G.A.R.*, 2007, n° 14315.

²³⁵⁴ Cass., 23 octobre 1970, *R.C.J.B.*, 1971, p. 497, note R. O. DALCQ ; E. MONTERO et R. MARCHETTI, « Le point sur la responsabilité du fait des choses (choses, animaux, bâtiments) : 10 ans de jurisprudence », in *Droit de la responsabilité*, op. cit., p. 165, n° 90.

²³⁵⁵ Voy. not. Anvers, 6 septembre 2017, *Bull. Ass.*, 2019, p. 87 (recours intégral du propriétaire contre l'entrepreneur qui a mal étayé les pignons d'un bâtiment en construction qui se sont effondrés).

²³⁵⁶ Cass., 23 octobre 1970, *R.C.J.B.*, 1971, p. 497, note R. O. DALCQ. Cette jurisprudence est critiquée par de nombreux auteurs qui soulignent que les présomptions de responsabilité ne peuvent bénéficier

Notons une décision intéressante de la justice de paix du canton d'Ixelles qui a estimé que ni la victime ni le propriétaire du bâtiment ne pouvaient se retourner contre un policier qui, pour vérifier la solidité d'une rambarde afin de permettre aux pompiers d'évacuer un blessé par un balcon, avait exercé une pression sur la rambarde qui provoqua la chute d'un morceau en fer forgé de celle-ci. La faute de ce policier a été écartée en raison d'un état de nécessité²³⁵⁷.

C. La force majeure

654. Illustrations. La force majeure est généralement invoquée comme **cause de la ruine** : si le bâtiment s'est totalement ou partiellement effondré, c'est en raison d'un événement imprévisible, irrésistible et indépendant de la volonté du propriétaire. Rappelons que, pour être retenue comme cause étrangère exonératoire, la force majeure doit être considérée comme la cause exclusive du dommage de sorte qu'aucune responsabilité ne sera retenue dans le chef du propriétaire s'il parvient à démontrer celle-ci²³⁵⁸.

La cour d'appel de Bruxelles a jugé que le dommage de la victime a été causé par un cas de force majeure constituée par des vents de tempête très violents et très locaux et même par des tourbillons. Cette cause étrangère exonératoire pouvait être retenue en raison de l'absence d'une quelconque preuve d'un manque d'entretien, d'un vice dans le bâtiment ou d'une autre négligence, des certificats de l'IRM et du fait que, dans les environs, d'autres bâtiments encore ont été l'objet d'effondrements semblables²³⁵⁹.

Notons cependant que la doctrine et la jurisprudence retiennent assez rarement comme constitutifs de force majeure des vents dont la vitesse est inférieure à 130 km/h^{2360,2361}.

qu'à la victime et ne peuvent être invoquées par les tiers (Y. NINANNE et J. VAN ZUYLEN, « Le vice dont répond le gardien ou le propriétaire sur le fondement des articles 1384, alinéa 1^{er}, et 1386 du Code civil », in *Les défauts de la chose. Responsabilités contractuelle et extracontractuelle*, op. cit., p. 291, n° 77 et les références citées. *Contra* : J.-L. FAGNART, « Les risques de responsabilité du propriétaire immobilier », in *Responsabilités des intervenants de l'immobilier*, op. cit., pp. 169-170, n°s 51-52). Une distinction est ainsi opérée avec le régime de responsabilité du fait des choses vicieuses : que la faute du tiers soit à l'origine du vice ou concoure avec le vice à la réalisation du dommage, le gardien de la chose pourra se retourner pour le tout contre le tiers qui ne peut invoquer à son profit le bénéfice de la présomption de responsabilité à charge du gardien, à moins que le tiers ne parvienne à démontrer une faute du gardien (Cass., 7 juin 2007, n° C.06.112).

²³⁵⁷ J.P. Ixelles, 27 février 2007, *Bull. Ass.*, 2008, p. 99.

²³⁵⁸ Voy. Liège, 30 juin 1988, *R.G.A.R.*, 1992, n° 12010.

²³⁵⁹ Bruxelles, 5 février 2002, *R.G.D.C.*, 2004, p. 225.

²³⁶⁰ Y. NINANNE et J. VAN ZUYLEN, « Le vice dont répond le gardien ou le propriétaire sur le fondement des articles 1384, alinéa 1^{er}, et 1386 du Code civil », in *Les défauts de la chose. Responsabilités contractuelle et extracontractuelle*, op. cit., p. 292 et les références citées.

²³⁶¹ Voy. not. Anvers, 6 septembre 2017, *Bull. Ass.*, 2019, p. 87 ; Gand, 30 juin 2003, *Bull. Ass.*, 2004, p. 549.