

RESPONSABILITÉS – TRAITÉ THÉORIQUE ET PRATIQUE

Titre III – Livre 31^{ter}

La responsabilité du fait des biens immeubles: le sol

Volume 1

La responsabilité du fait de la ruine des bâtiments

Yannick Ninane

Assistant chargé d'enseignement à l'Université Saint-Louis – Bruxelles

Avocat au barreau de Bruxelles

Bruno Devos

Avocat au barreau de Liège



Kluwer

a Wolters Kluwer business

Table des matières

INTRODUCTION	7
CHAPITRE 1. CHAMP D'APPLICATION DU RÉGIME DE RESPONSABILITÉ	8
SECTION 1. <i>CHAMP D'APPLICATION</i>	8
SECTION 2. <i>CONCOURS DU RÉGIME PARTICULIER DE L'ARTICLE 1386 DU CODE CIVIL AVEC D'AUTRES RÉGIMES DE RESPONSABILITÉ</i>	10
§ 1. CONCOURS DES RESPONSABILITÉS CONTRACTUELLE ET QUASI DÉLICTUELLE	10
§ 2. CONJUGAISON HORIZONTALE DES RÉGIMES DE RESPONSABILITÉ	10
A. Notion	10
B. Conjugaison de l'article 1386 et de l'article 1382 du Code civil	11
C. Conjugaison de l'article 1386 et de l'article 1384, alinéa 1 ^{er} du Code civil	11
D. Conjugaison de l'article 1386 du Code civil et du régime de responsabilité du concessionnaire d'une mine	15
CHAPITRE 2. CONDITIONS DU RÉGIME DE RESPONSABILITÉ	18
SECTION 1. <i>LE PROPRIÉTAIRE</i>	18
SECTION 2. <i>LE BÂTIMENT</i>	23
SECTION 3. <i>LA RUINE DU BÂTIMENT, CAUSE DU DOMMAGE</i>	26
§ 1. PRINCIPE	26
§ 2. LE BÂTIMENT MENAÇANT DE RUINE	29

SECTION 4. <i>LE DÉFAUT D'ENTRETIEN OU LE VICE DE CONSTRUCTION, CAUSE DE LA RUINE</i>	31
CHAPITRE 4. EFFETS DU RÉGIME DE RESPONSABILITÉ	36
SECTION 1. <i>NATURE DU RÉGIME DE RESPONSABILITÉ</i>	36
SECTION 2. <i>LES MOYENS DE DÉFENSE DU PROPRIÉTAIRE</i>	38
§ 1. ABSENCE DE L'UNE DES CONDITIONS DE LA RESPONSABILITÉ	38
§ 2. INDIFFÉRENCE DE L'IMPUTABILITÉ DU DÉFAUT D'ENTRETIEN OU DU VICE DE CONSTRUCTION AU PROPRIÉTAIRE	39
§ 3. CAUSES ÉTRANGÈRES LIBÉRATOIRES	40
A. La force majeure	41
B. Le fait d'un tiers	44
C. La faute de la victime	45
CHAPITRE 5. LES RECOURS DU PROPRIÉTAIRE	47
SECTION 1. <i>RECOURS POUR LE TOUT OU RECOURS PARTIEL</i>	47
§ 1. RECOURS CONTRE LE TIERS FAUTIF, À L'ORIGINE DU DÉFAUT D'ENTRETIEN OU DU VICE DE CONSTRUCTION	47
§ 2. RECOURS CONTRE LE TIERS CORESPONSABLE DU DOMMAGE AVEC LE PROPRIÉTAIRE	48
SECTION 2. <i>FONDEMENT DU RECOURS</i>	49

CHAPITRE 6. LA COUVERTURE D'ASSURANCE DE LA RESPONSABILITÉ DÉCOULANT DE L'ARTICLE 1386 DU CODE CIVIL	51
SECTION 1. <i>L'ASSURANCE RC FAMILIALE</i>	51
SECTION 2. <i>L'ASSURANCE RC EXPLOITATION</i>	52
SECTION 3. <i>L'ASSURANCE RC INCENDIE ET DÉGÂTS CONNEXES</i>	54
SECTION 4. <i>L'ASSURANCE 'TOUS RISQUES CHANTIER' (TRC)</i>	55
BIBLIOGRAPHIE	56
INDEX	63

Introduction

1. Texte légal et *ratio legis*. L'article 1386 du Code civil dispose que 'le propriétaire d'un bâtiment est responsable du dommage causé par sa ruine lorsqu'elle est due à un défaut d'entretien ou à un vice de construction'.

Cette disposition a pour objectif de garantir à la victime une indemnisation par le propriétaire du bâtiment en ruine, chaque fois que les conditions de la responsabilité de ce dernier sont remplies¹.

1. R.O. DALCQ, *Traité de la responsabilité civile*, t. I, 2^{ème} édition, Bruxelles, Larcier, 1967, p. 717, n° 2260 et p. 725, n° 2287.

Chapitre 1. Champ d'application du régime de responsabilité

SECTION 1. CHAMP D'APPLICATION

2. Etat de la question. Peu d'auteurs ont pris la peine de définir précisément le champ d'application de l'article 1386 du Code civil. Cette disposition a-t-elle vocation à s'appliquer – et le cas échéant, à exclure l'application d'autres régimes de responsabilité¹ – dès que le dommage est causé par un bâtiment ou ne vise-t-elle que l'hypothèse du bâtiment en ruine?

Faut-il aller encore plus loin et considérer que les conditions d'application du régime se confondent avec celles de la responsabilité?² Dans l'affirmative, la question du champ d'application n'aurait toutefois que peu d'intérêt. L'article 1386 du Code civil n'aurait alors vocation à s'appliquer³ qu'à la condition qu'il permette de fonder la responsabilité de celui qu'il désigne comme responsable⁴. A admettre cela, il faudrait alors considérer que, chaque fois que l'ensemble des conditions de la responsabilité ne seraient pas rencontrées, la victime pourrait fonder sa demande d'indemnisation sur tout autre régime de responsabilité qui aurait vocation à s'appliquer au cas d'espèce. Pour autant que l'on considère que l'application de l'article 1386 du Code civil soit exclusive d'autres régimes de responsabilité⁵, il faudrait alors admettre que cette exclusion ne s'opposerait qu'à une application cumulative d'un autre régime de responsabilité, mais permettrait toujours une application alternative, à titre subsidiaire, d'un tel régime, dans l'hypothèse où la victime échouerait à obtenir réparation sur le fondement de l'article 1386 du Code civil.

1. Sur la conjugaison du régime de responsabilité établi par l'article 1386 avec d'autres régimes de responsabilité, voir *infra*, section 2 du présent chapitre.

2. Les conditions d'application et de la responsabilité ne sont pas toujours clairement distinguées les unes des autres en doctrine. On peut ainsi lire que '*lorsque les conditions édictées par le texte sont remplies, le propriétaire est responsable indépendamment de toute démonstration. Rappelons que l'article 1384, alinéa 1^{er} ne peut trouver à s'appliquer lorsque sont réunies les conditions prévues à l'article 1386 du Code civil*' (P. VAN OMMESLAGHE, *Droit des obligations*, t. II, Bruxelles, Bruylant, 2010, p. 1362, n° 948. (Ce sont les soussignés qui accentuent)) ou encore que '*si la ruine trouve exclusivement son origine dans des travaux de démolition ou de reconstruction, on se trouve en dehors du champ d'application de l'article 1386 C.C.*' (L. CORNELIS, *Principes du droit belge de la responsabilité extra-contractuelle*, vol. I, Bruxelles, Bruylant, 1991, p. 678, n° 401 qui semble donc élever la cause de la ruine (défaut d'entretien ou vice de construction) au rang de condition d'application du régime alors qu'il s'agit plutôt d'une condition de la responsabilité).

3. Et, le cas échéant, à exclure l'application d'autres régimes de responsabilité.

4. A savoir le propriétaire du bâtiment (voir *infra*, n° 20 et s.).

5. Ce qui est pour le moins controversé (voir *infra*, n° 8 et s.).

Nous sommes, pour notre part, d'avis que le champ d'application de l'article 1386 du Code civil ne se confond pas avec les conditions du régime de responsabilité qu'il établit.

3. Conditions d'application. A notre connaissance, le seul auteur¹ à avoir tenté de dégager clairement les conditions d'application de l'article 1386 du Code civil est le Professeur DE PAGE. Ainsi, l'éminent auteur précise-t-il que '*les conditions d'application sont au nombre de trois: il faut qu'il s'agisse d'un bâtiment, qu'il y ait ruine, et enfin que la personne poursuivie soit le propriétaire*'²⁻³.

Il ne nous paraît pas, quant à nous, que la circonstance que la personne poursuivie soit le propriétaire constitue une condition d'application du régime. En effet, une telle conclusion aboutirait à faire dépendre le champ d'application de l'article 1386 du Code civil du choix de la victime de la personne à l'encontre de laquelle elle poursuivrait la réparation de son dommage, et donc à permettre à cette dernière d'agir à l'encontre d'un tiers sur un autre fondement que l'article 1386 du Code civil, même dans l'hypothèse où son dommage serait causé par la ruine d'un bâtiment. Or, cette conclusion est contradictoire avec la thèse adoptée par DE PAGE lui-même, qui défend l'exclusion de l'article 1384, alinéa 1^{er}, du Code civil chaque fois que l'article 1386 du même Code a vocation à s'appliquer⁴⁻⁵.

La qualité de propriétaire du défendeur en responsabilité constitue donc plutôt, selon nous, une condition de la responsabilité de ce dernier.

Nous sommes donc d'avis que l'article 1386 du Code civil a vocation à s'appliquer dès que le dommage est causé par la ruine d'un bâtiment. A cet égard, la doctrine et la jurisprudence rappellent régulièrement que lorsqu'il n'y a pas ruine⁶, on sort du champ d'application de l'article 1386 du Code civil⁷.

1. En droit belge, à tout le moins.

2. H. DE PAGE, *Traité élémentaire de droit civil belge*, t. II, 2^e éd., Bruxelles, Bruylant, 1964, p. 1032, n^o 998.

3. Sur les notions de propriétaire, de bâtiment et de ruine, au sens de l'article 1386 du Code civil, voir *infra*, n^{os} 20 à 25, n^{os} 26 à 28 et n^o 29.

4. DE PAGE écrit ainsi notamment que '*l'article 1386 a donc un champ d'application spécifique, et ce serait le méconnaître que permettre de lui substituer, au gré de la victime, un autre article*'. L'auteur ne paraît d'ailleurs pas toujours considérer que la qualité de propriétaire du défendeur constitue une condition d'application de l'article 1386 puisqu'il poursuit en précisant: '*Dès qu'il y a dommage causé par un bâtiment, c'est, en cas de ruine, la responsabilité spéciale de l'article 1386 qui s'applique*' (H. DE PAGE, *Traité, o.c.*, p. 1031, n^o 997).

5. Concernant la conjugaison du régime de responsabilité établi par l'article 1386 avec d'autres régimes de responsabilité, voir *infra*, section 2 du présent chapitre.

6. Sur cette notion, voir *infra*, n^o 29.

7. H. DE PAGE, *Traité, o.c.*, p. 1031, n^o 997; R.O. DALCQ, *Traité de la responsabilité civile, o.c.*, p. 717, n^o 2262; R.O. DALCQ, 'Fondement de l'article 1386 du Code civil. Concours avec une autre responsabilité', *R.C.J.B.*, 1971, p. 505; B. DUBUISSON, 'Développements récents concernant les responsabilités du fait des choses (choses, animaux, bâtiments)', in *Droit de la responsabilité*, CUP, vol. 10, Liège, 1996, p. 343, n^o 70; J.L. FAGNART, *La responsabilité civile. Chronique de jurisprudence (1985-1995)*, coll. Les dossiers du J.T. vol. 11, Bruxelles, Larcier, 1997, p. 74, n^o 63; P. VAN OMMESLAGHE, *Droit des obligations, o.c.*, p. 1376, n^o 961; Bruxelles, 16 janv. 1989, *Bull. ass.*, 1989, p. 351; Mons, 11 juin 1991, *J.T.*, 1991, p. 840; Mons, 10 mai 1995, *R.G.A.R.*, 1997, n^o 12731.

SECTION 2. CONCOURS DU RÉGIME PARTICULIER DE L'ARTICLE 1386 DU CODE CIVIL AVEC D'AUTRES RÉGIMES DE RESPONSABILITÉ

4. Etat de la question. La victime d'un dommage causé par la ruine d'un bâtiment peut se trouver dans une situation dans laquelle elle disposerait, théoriquement, soit d'une action à l'égard de plusieurs personnes, soit de plusieurs fondements à sa demande, à l'égard du propriétaire.

Cette victime est-elle reçue à se fonder sur plusieurs régimes de responsabilité pour obtenir la réparation de ce dommage? Il y a lieu, pour répondre à cette question, de distinguer les régimes susceptibles de se conjuguer avec celui mis en place par l'article 1386 du Code civil.

§ 1. Concours des responsabilités contractuelle et quasi délictuelle

5. Conditions du concours. Il est des cas où la victime est en relation contractuelle avec le propriétaire du bâtiment. On peut notamment songer à l'hypothèse du locataire qui serait victime d'un dommage causé par la ruine du bâtiment donné en location. Dans ce cas, la victime-locataire ne pourrait fonder son action à l'égard du propriétaire-bailleur sur l'article 1386 du Code civil (responsabilité extracontractuelle) et non sur l'article 1721 du même Code¹ (responsabilité contractuelle) que pour autant que les deux conditions du concours des responsabilités soient remplies: *'il faut que la faute déduite de la violation d'une obligation contractuelle constitue aussi la violation d'un devoir général de prudence qui s'impose à tous et que le dommage dont se prévaut le cocontractant soit différent de celui qui résulte de la seule inexécution du contrat'*². C'est notamment le cas lorsque la ruine concerne une partie du bâtiment qui ne serait pas donnée en location à la victime³.

§ 2. Conjugaison horizontale des régimes de responsabilité

A. NOTION

6. Notion. La conjugaison horizontale des régimes de responsabilité vise l'hypothèse dans laquelle la victime d'un dommage *'prétend disposer de plusieurs voies*

1. Qui impose au bailleur de garantir le preneur contre le vice de la chose louée.

2. B. DUBUISSON, 'Développements récents concernant les responsabilités du fait des choses (choses, animaux, bâtiments)', *o.c.*, p. 281, n° 6; voir également Cass., 29 sept. 2006, *Pas.*, 2006, p. 1911, *R.W.*, 2006-2007, p. 1717.

3. Pour une hypothèse similaire d'application de l'article 1384, alinéa 1^{er}, voir Civ. Liège, 13 nov. 1989 confirmé par Liège, 24 mars 1993, *Bull. ass.*, 1994, 581 et obs. D. DE MASSENEIRE.

pour obtenir réparation à charge d'un ou de plusieurs débiteurs¹. On la distingue de la conjugaison verticale de ces régimes qui concerne une personne tenue pour autrui lorsque la personne dont il répond, voit sa responsabilité engagée non pas sur la base de sa faute personnelle, mais sur le fondement d'un autre régime de responsabilité présumée².

B. CONJUGAISON DE L'ARTICLE 1386 ET DE L'ARTICLE 1382 DU CODE CIVIL

7. Responsabilité pour faute et responsabilité présumée. Il est probable que le propriétaire du bâtiment en ruine se soit également rendu responsable d'une faute ayant participé à la survenance du dommage de la victime, engageant sa responsabilité sur pied de l'article 1382 du Code civil. Il se présente également des cas dans lesquels un tiers a concouru par sa faute, soit à l'état de ruine du bâtiment, soit à la réalisation du dommage.

Dans le premier cas, la victime pourra fonder sa demande à l'égard du propriétaire aussi bien sur les articles 1382 et 1383 du Code civil que sur l'article 1386 du Code civil. Elle pourrait, en outre, invoquer la responsabilité pour faute personnelle du propriétaire dans l'hypothèse où l'ensemble des conditions de l'article 1386 ne seraient pas rencontrées.

Dans le second cas, la victime pourrait agir conjointement à l'encontre du propriétaire du bâtiment sur pied de l'article 1386 du Code civil et du tiers fautif sur pied de l'article 1382 du même Code. Si l'action de la victime devait être jugée fondée tant à l'égard de l'un qu'à l'égard de l'autre, ils se verraient tous deux condamnés *in solidum* à l'obligation de réparer.

Il est, en effet, unanimement admis que l'existence d'un régime spécial de responsabilité présumée ne prive pas la victime de recourir au droit commun³.

C. CONJUGAISON DE L'ARTICLE 1386 ET DE L'ARTICLE 1384, ALINÉA 1^{ER} DU CODE CIVIL

8. Responsabilité du fait des choses et de la responsabilité du fait de la ruine d'un bâtiment. Nous l'avons précisé ci-dessus, l'article 1386 a vocation à s'appliquer

1. J. VAN MULLEN, 'La conjugaison des mécanismes de la responsabilité délictuelle', *R.C.J.B.*, 1978, p. 264, n° 4; P. VAN OMMESLAGHE, *Droit des obligations, o.c.*, p. 1374, n° 959.

2. *Ibid.*

3. J. DABIN et A. LAGASSE, 'Examen de jurisprudence (1948 à 1951). La responsabilité délictuelle et quasi délictuelle', *R.C.J.B.*, 1952, p. 80, n° 29; J. VAN MULLEN, 'La conjugaison des mécanismes de la responsabilité délictuelle', *R.C.J.B.*, 1978, p. 264, n° 5; L. MEULDERS, 'Le concours des différents régimes de responsabilité prévus aux articles 1384 à 1386bis du Code civil', *R.G.A.R.*, 1984, n° 10842², n°s 2 et 5; B. DUBUISSON, V. CALLEWAERT, B. DE CONINCK et G. GATHEM, *La responsabilité civile. Chronique de jurisprudence (1996-2007)*, coll. Les dossiers du J.T. vol. 74, Bruxelles, Larcier, 2009, p. 165, n° 202; P. VAN OMMESLAGHE, *Droit des obligations, o.c.*, p. 1373, n° 959. Pour une application jurisprudentielle, voir Liège, 22 nov. 1949, *R.G.A.R.*, 1951, n° 4719.

dès que le dommage dont la victime poursuit la réparation, a été causé par la ruine d'un bâtiment¹. L'article 1384, alinéa 1^{er}, établit, quant à lui, une présomption de responsabilité du gardien d'une chose vicieuse. Il est indifférent, en ce qui concerne le champ d'application de cette dernière disposition, que la chose dont on a la garde soit de nature mobilière ou immobilière². Dès lors qu'un bâtiment est nécessairement un immeuble, se pose la question du cumul éventuel des régimes de responsabilité fondés respectivement sur les articles 1384, alinéa 1^{er}, et 1386 du Code civil.

9. Intérêt de la question. L'intérêt de la question est crucial. Si l'on devait admettre l'application de l'article 1384, alinéa 1^{er}, à l'hypothèse du préjudice causé par la ruine d'un bâtiment, cela permettrait à la victime, d'une part, de poursuivre la condamnation *in solidum* du gardien et du propriétaire lorsque ces deux qualités ne sont pas réunies dans le chef d'une même personne et, d'autre part, de fonder son action sur l'article 1384 du Code civil lorsque l'ensemble des conditions de la responsabilité établie par l'article 1386 du même Code ne sont pas établies.

10. Doctrine et jurisprudence majoritaires. Dans un arrêt du 24 mai 1945, la Cour de cassation a considéré que '*l'article 1384, alinéa 1^{er}, du Code civil, qui rend le gardien d'une chose inanimée, atteinte d'un vice, responsable du dommage causé par le fait de cette chose, ne distingue pas entre choses mobilières ou immobilisées, pour autant qu'il ne s'agisse pas d'un bâtiment dont la ruine, cause du dommage, et résultant d'un défaut d'entretien ou d'un vice de construction, est spécialement prévue par l'article 1386*³. Cette position refusant le cumul des régimes de responsabilité du propriétaire d'un bâtiment en ruine et du gardien d'une chose vicieuse est approuvée par la doctrine majoritaire⁴, qui la justifie par l'adage *specialia generalibus derogant*, d'aucun considérant qu'admettre l'application de l'article 1384, alinéa 1^{er}, du Code civil à l'hypothèse d'un bâtiment en ruine reviendrait à ôter toute utilité ou toute substance à l'article 1386 du Code civil⁵. Elle est, par ailleurs, largement suivie en jurisprudence⁶. Il a ainsi été jugé que '*dès qu'il y a*

1. Voir *supra*, n° 3.

2. Cass., 24 mai 1945, *Pas.*, 1945, p. 172; Civ. Charleroi, 24 févr. 1992, *R.R.D.*, 1993, p. 20.

3. Cass., 24 mai 1945, *Pas.*, 1945, p. 172.

4. H. DE PAGE, *Traité, o.c.*, p. 1031, n° 997; J.L. FAGNART, *Examen de la jurisprudence concernant la responsabilité civile (1969-1975)*, Bruxelles, Larcier, 1976, n° 105; J.L. FAGNART, *La responsabilité civile. Chronique de jurisprudence (1985-1995), o.c.*, p. 74, n° 63; P. VAN OMMESLAGHE, *Droit des obligations, o.c.*, p. 1346, n° 941 et p. 1376, n° 961.

5. Voir les références citées par R.O. DALCQ, *Traité de la responsabilité civile, o.c.*, p. 642, n° 2046.

6. Bruxelles, 20 juin 1958, *R.G.A.R.*, 1960, n° 6525 et note R.O. DALCQ; Liège, 3 nov. 1960, *R.G.A.R.*, 1961, n° 6638; Civ. Anvers, 22 mars 1973, *R.G.A.R.*, 1974, n° 9196; Civ. Anvers, 19 mars 1981 et Anvers 13 sept. 1983, *Bull. ass.*, 1984, p. 459; Mons, 10 mars 1983, *Pas.*, 1983, II, p. 55; Mons, 2 févr. 1988, *J.L.M.B.*, 1988, p. 1406 (sommaire); Liège, 30 juin 1988, *R.G.A.R.*, 1992, n° 1210; Bruxelles, 16 janv. 1989, *Bull. ass.*, 1989, p. 351; Liège, 16 juin 1993, *J.L.M.B.*, 1994, p. 53; Gand, 21 déc. 2006, *R.G.A.R.*, 2007, 14267 et note M. MARÉCHAL.

ruine d'un bâtiment en relation causale avec le dommage, la recherche du vice de la chose au sens de l'article 1384, alinéa 1^{er}, du Code civil, ne peut suppléer à l'échec de la preuve du vice de la construction ou du défaut d'entretien¹ de l'immeuble détruit².

11. Appréciation critique. Plusieurs auteurs considèrent que l'exclusion du bâtiment en ruine du champ d'application de l'article 1384, alinéa 1^{er}, ne se justifie pas. Le Professeur CORNELIS souligne ainsi que *specialia generalibus derogant* ne constitue qu'un adage et non un principe général de droit³. Dans le même sens, le Professeur DALCQ considère, quant à lui, qu'il n'existe 'aucun principe général qui exclut l'application simultanée de plusieurs présomptions de responsabilité'⁴.

On constate, en outre, que l'interdiction du cumul de l'article 1384, alinéa 1^{er}, et de l'article 1386 aboutit à accorder une moins grande protection à la victime lorsque le dommage qu'elle subit est causé par la ruine d'un bâtiment que lorsqu'il est la conséquence de toute autre chose, même immobilière, atteinte d'un vice⁵.

En effet, comme le fait remarquer le Professeur FAGNART, 'cette jurisprudence a pour conséquence que la victime a, paradoxalement, intérêt à soutenir que le bâtiment n'est pas en ruine, afin d'être dispensée de devoir prouver le vice de construction ou le défaut d'entretien; si elle peut invoquer l'article 1384, al. 1, il lui suffira de prouver le vice du bâtiment ou même plus simplement son comportement anormal dont le juge pourra déduire l'existence d'un vice'⁶.

Cette conséquence entre en contradiction avec l'intention du législateur qui, lorsqu'il a mis en place le régime de responsabilité du propriétaire d'un bâtiment en ruine, entendait offrir une plus grande protection à la victime⁷. De même, 'l'intention de la jurisprudence, lorsqu'elle a créé le régime de responsabilité générale du fait des choses vicieuses n'était nullement de protéger les propriétaires de bâtiment. Il s'agissait uniquement d'offrir un surcroît de protection à la victime'⁸.

En conséquence, l'exclusion de l'article 1384, alinéa 1^{er}, par l'article 1386 est en contradiction avec la *ratio legis* tant de l'une que de l'autre de ces dispositions.

1. Sur cette condition du régime de responsabilité, voir *infra*, n° 37 et s.

2. Liège, 30 juin 1988, *R.G.A.R.*, 1992, n° 1210, précité.

3. L. CORNELIS, *Principes du droit belge de la responsabilité extra-contractuelle*, o.c., p. 543, n° 318.

4. R.O. DALCQ, 'Fondement de l'article 1386 du Code civil. Concours avec une autre responsabilité', o.c., p. 505.

5. Pour une décision concluant à l'absence de vice de construction ou de défaut d'entretien mais constatant l'existence d'un vice affectant l'immeuble et rejetant toutefois la demande d'indemnisation de la victime au motif que, le dommage ayant été causé par la ruine d'un bâtiment, voir Bruxelles, 20 juin 1958, *R.G.A.R.*, 1960, n° 6525 et note R.O. DALCQ.

6. J.L. FAGNART, *Examen de la jurisprudence concernant la responsabilité civile (1969-1975)*, o.c., n° 105.

7. L. MEULDERS, 'Le concours des différents régimes de responsabilité prévus aux articles 1384 à 1386bis du Code civil', o.c., n° 10842⁷ (verso).

8. L. CORNELIS, *Principes du droit belge de la responsabilité extra-contractuelle*, o.c., p. 545, n° 319.

En outre, plusieurs auteurs¹ ont souligné que si l'argument selon lequel l'application de l'article 1384, alinéa 1^{er}, à l'hypothèse d'un dommage causé par la ruine d'un bâtiment aboutirait à vider l'article 1386 de sa substance, pouvait avoir un certain fondement en droit français, il n'en est pas de même en Belgique². En effet, la jurisprudence française n'exige pas, comme c'est le cas en Belgique, que la preuve du vice de la chose ayant entraîné le dommage soit rapportée.

Enfin, en ce qui concerne l'hypothèse du gardien qui ne serait pas propriétaire du bâtiment, J. VAN MULLEN considère qu'*"on ne peut même pas objecter que la responsabilité du fait des choses, étendue aux ruines de bâtiments, pourrait, dans certains cas, aboutir à faire peser la réparation sur un autre que le propriétaire. La concomitance n'a en effet ni cet objectif, ni cette conséquence: elle vise uniquement à faciliter l'action de la victime en multipliant les fondements possibles de sa demande et en lui permettant d'agir conjointement contre le propriétaire et contre le tiers, gardien de l'immeuble. Il n'est en outre nullement de l'essence de l'article 1386 que le propriétaire supporte finalement seul la charge de l'indemnité"*³.

12. Jurisprudence récente. La Cour de cassation de France, qui s'est toujours prononcée en défaveur du cumul des présomptions de responsabilité du gardien d'une chose vicieuse et du propriétaire d'un bâtiment en ruine⁴, a admis, dans un arrêt récent, que l'article 1386 du Code civil n'exclut pas que l'article 1384, alinéa 1^{er}, du Code civil soit invoqué à l'encontre du gardien non propriétaire⁵. Ce revirement de jurisprudence rencontre la critique évoquée ci-dessus⁶, selon

1. R.O. DALCQ, *Traité de la responsabilité civile, o.c.*, p. 643, n° 2047; R.O. DALCQ, 'Fondement de l'article 1386 du Code civil. Concours avec une autre responsabilité', *R.C.J.B.*, 1971, p. 506; J. VAN MULLEN, 'La conjugaison des mécanismes de la responsabilité délictuelle', *R.C.J.B.*, 1978, p. 270, n° 11; L. MEULDERS, 'Le concours des différents régimes de responsabilité prévus aux articles 1384 à 1386bis du Code civil', *o.c.*, n° 10842⁷ (verso). Les mêmes auteurs font toutefois remarquer que, même en France, l'article 1386 garderait une certaine utilité si l'on admettait l'application de l'article 1384, al. 1^{er}, aux bâtiments tombés en ruine. Il permettrait en effet d'agir à (conjointement) l'encontre du propriétaire lorsque la garde du bâtiment est confiée à un tiers.
2. On notera toutefois que la doctrine belge s'interroge également sur l'opportunité du maintien d'un régime particulier de responsabilité du fait des bâtiments, notant d'ailleurs qu'en France, l'avant-projet Catala de réforme du droit des obligations et de la prescription '*abandonne la responsabilité particulière du fait des bâtiments au profit d'une responsabilité unique du fait des choses*' (B. DUBUISSON, V. CALLEWAERT, B. DE CONINCK et G. GATHEM, *La responsabilité civile. Chronique de jurisprudence (1996-2007)*, *o.c.*, p. 255, n° 315).
3. J. VAN MULLEN, 'La conjugaison des mécanismes de la responsabilité délictuelle', *o.c.*, p. 270, n° 11.
4. Voir not. Cass. fr., 4 août 1942, *D.C.*, 1963, J. p. 1; Cass. fr., civ., 28 nov. 1949, *D.*, 1950, J., p. 105, note H. LALOU, cités par R.O. DALCQ, *Traité de la responsabilité civile, o.c.*, p. 642, n° 2046; Cass. fr. 12 juill. 1966, *D.S.*, 1966, J., 632; Cass. fr., 16 janv. 1974, *D.S.*, 1974, Somm., 52, cités par J. VAN MULLEN, 'La conjugaison des mécanismes de la responsabilité délictuelle', *o.c.*, p. 269, note n° 26.
5. Cass. fr., 2^{ème} civ., 23 mars 2000, *D.*, 2001, jur., p. 586 cité par B. DUBUISSON, V. CALLEWAERT, B. DE CONINCK et G. GATHEM, *La responsabilité civile. Chronique de jurisprudence (1996-2007)*, *o.c.*, p. 166, n° 203.
6. Voir note n° 1.

laquelle l'argument d'inutilité de l'article 1386 n'était pas vérifié lorsque le propriétaire du bâtiment n'en avait pas la garde au jour du sinistre.

Cette jurisprudence trouve un certain écho dans la jurisprudence belge récente¹. Ainsi,

- la Cour d'appel d'Anvers a condamné, dans un arrêt du 21 juin 2000², tant le propriétaire du bâtiment, sur pied de l'article 1386 du Code civil, que le gardien de celui-ci, sur pied de l'article 1384, alinéa 1^{er}, à indemniser la victime d'une chute dans un escalier, atteint par la pourriture et s'étant écroulé sous ses pieds;
- plus récemment, la même Cour a accepté de condamner le propriétaire d'un bâtiment tombé en ruine en sa qualité de gardien, sur pied de l'article 1384, alinéa 1^{er}, dès lors que le bâtiment était affecté d'un vice et que le lien de causalité entre la ruine et le dommage n'était pas suffisamment établi³;
- à l'occasion d'un arrêt du 6 juin 2005, la Cour d'appel de Liège a accepté, après avoir retenu la responsabilité des nus-propriétaires⁴ sur le fondement de l'article 1386 du Code civil, de vérifier si les conditions de la responsabilité du gardien fondée sur l'article 1384, alinéa 1^{er}, étaient réunies dans le chef de l'usufruitière⁵.

13. Un nouveau pourvoi? Compte tenu des développements qui précèdent, un nouveau pourvoi en cassation ne nous semble, à tout le moins, pas dénué d'intérêt. On ne peut en effet pas exclure qu'au vu des critiques doctrinales qui démontrent la faiblesse du fondement de l'exclusion du cumul des articles 1384, alinéa 1^{er}, et 1386 du Code civil et sa contrariété avec la *ratio legis*, du revirement de la Cour de cassation de France et des décisions récentes des Cours d'appel d'Anvers et de Liège, notre Cour de cassation modifie ou précise sa jurisprudence sur cette question.

D. CONJUGAISON DE L'ARTICLE 1386 ET DU RÉGIME DE RESPONSABILITÉ DU CONCESSIONNAIRE D'UNE MINE

14. Responsabilité du fait de la ruine d'un bâtiment et dégâts miniers. Nous préciserons ci-dessous, quant à la notion de bâtiment, que celle-ci recouvre non seulement les constructions du dessus, mais également les constructions aménagées par l'homme dans le sous-sol⁶. L'article 1386 a donc vocation à s'appliquer à un puits de mine, pour autant qu'il fasse l'objet d'étañonnements ou d'autres

1. Voir toutefois Gand, 21 déc. 2006, *R.G.A.R.*, 2007, 14267 et note M. MARÉCHAL.

2. Anvers, 21 juin 2000, *A.J.T.*, 2000-2001, p. 939.

3. Anvers, 25 nov. 2002, *Bull. ass.*, 2003, p. 826, *N.j.W.*, 2003, p. 628.

4. Sur cette question, voir *infra*, n° 22.

5. Liège, 6 juin 2005, *R.R.D.*, p. 251.

6. Voir *infra*, n° 26.

aménagements par l'homme¹. L'article 1386 aurait donc vocation à s'appliquer en cas de dommage causé par l'effondrement du puits d'une mine².

15. Intérêt de la question. Admettre le cumul permettrait à la victime, lorsque les conditions d'application du régime de responsabilité du concessionnaire de la mine ne sont pas réunies³, d'obtenir indemnisation sur la base de l'article 1386 du Code civil ou d'une autre disposition de droit commun.

16. Jurisprudence du fond et doctrine. C'est ainsi que la Cour d'appel de Liège a, par un arrêt du 10 novembre 1992, fait droit à la demande fondée sur l'article 1386 du Code civil, visant à l'indemnisation d'un dommage causé par l'effondrement d'un puits abandonné, antérieur à la concession et que le concessionnaire n'avait jamais exploité⁴.

Cet arrêt avait été salué par la doctrine, qui soulignait que *'le concours de deux responsabilités, donnant lieu à des réparations différentes, est une garantie pour les victimes des dégâts miniers'*⁵.

17. Cour de cassation. Il fut cependant cassé par un arrêt de la Cour de cassation du 16 juin 1994⁶, au motif que *'le législateur, en instaurant à charge du concessionnaire de mines 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 du bâtiment en ruine'*.

Nous avons eu l'occasion de critiquer cette décision, qui ne nous semble pas traduire la volonté du législateur⁷.

18. Cour constitutionnelle. La Cour constitutionnelle (alors Cour d'arbitrage) confirme ce point de vue. Elle a ainsi jugé que *'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 considère, en conséquence, qu'interprété en ce sens, l'article 58 des lois coordonnées du 15 septembre 1919 sur les mines, minières et carrières violerait les articles 10 et 11 de la Constitution.

1. Un simple trou dans le sol ou une galerie souterraine ne faisant l'objet d'une construction ou autre aménagement particulier ne nous paraît pas, en effet, répondre à la notion de bâtiment au sens de l'article 1386 C. civ.

2. Liège, 10 nov. 1992, *J.L.M.B.*, 1994, p. 71 et note A. DAL.

3. Sur ce régime particulier et ses conditions d'application, voir notre contribution au présent traité, vol. 31bis, *La réparation des dommages causés par les travaux exécutés dans une mine*.

4. Liège, 10 nov. 1992, *J.L.M.B.*, 1994, p. 71.

5. A. DAL, 'Le régime de responsabilité en matière de dégâts miniers', *J.L.M.B.*, 1994, p. 72.

6. Cass. 16 juin 1994, *J.L.M.B.*, 1995, p. 993.

7. Voir notre contribution au présent traité, pour une note critique concernant cet arrêt, vol. 31bis, *La réparation des dommages causés par les travaux exécutés dans une mine*, p. 25, n° 77. Voir également P. COENRAETS, 'Specialia specialibus non derogant', *J.L.M.B.*, 1995, p. 995.

La Cour précise cependant que *‘le même article 58 ne viole pas les articles 10 et 11 de la Constitution s’il est 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’*¹.

1. C.A., 1^{er} mars 2000, arrêt n° 26/2000, *M.B.*, 10 mai 2000, p. 1460.

Chapitre 2. Conditions du régime de responsabilité

19. Principes. L'article 1386 du Code civil dispose que '*le propriétaire d'un bâtiment est responsable du dommage causé par sa ruine, lorsqu'elle est arrivée par une suite du défaut d'entretien ou par le vice de sa construction*'.

On en déduit qu'outre le dommage réparable subi par la victime, le régime répond à 4 conditions cumulatives: le propriétaire (1) d'un bâtiment (2) est réputé responsable du dommage causé par la ruine (3) de celui-ci, à la condition qu'elle trouve sa source dans un défaut d'entretien ou un vice de construction (4)¹.

Le présent chapitre sera consacré à l'étude de chacune de ces conditions.

SECTION 1. LE PROPRIÉTAIRE

20. Principe. Contrairement aux régimes établis par les articles 1384, alinéa 1^{er}, et 1385 du Code civil, la personne présumée responsable des dommages causés par la ruine d'un bâtiment est le propriétaire de celui-ci *qualitate qua*, même s'il n'en avait pas la garde au moment du fait dommageable. Cela résulte explicitement du texte légal.

Le propriétaire sera donc le seul à pouvoir être tenu responsable sur pied de l'article 1386 du Code civil et ce, même s'il a confié la garde ou l'entretien du bâtiment à un tiers².

La détermination de la personne responsable ne pose aucune difficulté lorsqu'il n'existe qu'un seul propriétaire et que le droit de propriété n'est ni partagé, ni divisé, ni démembré, ni affecté d'une condition. La détermination de la personne responsable peut, en effet, s'avérer délicate dans certains de ces cas particuliers que nous nous proposons d'analyser brièvement ci-dessous.

21. Indivision - copropriété. La doctrine, unanime, considère qu'en cas d'indivision, il y a lieu de retenir la responsabilité *in solidum* de l'ensemble des copropriétaires³.

1. Cass., 8 janv. 1982, *Pas.*, 1982, I, p. 573; Cass., 17 déc. 1992, *Pas.*, 1992, I, p. 1390, *R.G.A.R.*, 1995, n° 12400; Liège, 31 mars 2006, *R.G.A.R.*, 2007, n° 14315.

2. J. DABIN et A. LAGASSE, 'Examen de jurisprudence (1948 à 1951). La responsabilité délictuelle et quasi délictuelle', *o.c.*, p. 80, n° 31; H. DE PAGE, *Traité élémentaire de droit civil belge, o.c.*, p. 1033, n° 998; B. DUBUISSON, 'Développements récents concernant les responsabilités du fait des choses (choses, animaux, bâtiments)', *o.c.*, p. 340, n° 66; Liège, 6 févr. 1968, *Pas.*, 1968, II, p. 10.

3. R.O. DALCQ, *Traité de la responsabilité civile, o.c.*, p. 720, n° 2269; B. DUBUISSON, 'Développements récents concernant les responsabilités du fait des choses (choses, animaux, bâtiments)', *o.c.*, p. 340, n° 67; 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*, CUP, vol. 107, Louvain-la-Neuve, Anthemis, 2009, p. 154, n° 78; B. DUBUISSON, V. CALLEWAERT, B. DE CONINCK et G. GATHEM, *La responsabilité civile. Chronique de jurisprudence (1996-2007), o.c.*, p. 257, n° 317.

En ce qui concerne le dommage causé par la ruine des parties communes d'un immeuble à appartements multiples, il y a lieu de distinguer selon que l'on se place avant ou après l'entrée en vigueur de la réforme introduite par la loi du 2 juin 2010¹.

Avant cette modification, seuls les copropriétaires pouvaient être poursuivis, à l'exclusion de l'association des copropriétaires qui, bien que disposant de la personnalité juridique², n'en est pas pour autant propriétaire des parties communes³. C'est ainsi que la Cour d'appel de Liège a considéré, dans un arrêt du 28 juin 2004 qu'*aucune demande fondée sur [l'article] 1386 du Code civil ne peut être formée contre l'association des copropriétaires par un tiers ou un copropriétaire à la suite du dommage que celui-ci aurait subi en raison de la ruine causée par un défaut d'entretien ou un vice de construction [...] d'un immeuble ou un groupe d'immeubles bâtis. L'association n'est en effet [pas] propriétaire [...] de l'immeuble [...]. Elle n'a dès lors pas qualité au sens de l'article 17 du Code judiciaire pour être sujet passif d'une demande fondée sur [cette] disposition légale. Seuls les copropriétaires peuvent être assignés et tenus in solidum en leur qualité de propriétaires [...] des parties communes et privatives de l'immeuble*⁴.

La loi du 2 juin 2010 réformant la loi sur la copropriété a inséré, dans l'article 577-9, § 1^{er}, un alinéa 2, libellé comme suit: '*Nonobstant l'article 577-5, § 3, l'association des copropriétaires a le droit d'agir, conjointement ou non avec un ou plusieurs copropriétaires, en vue de la sauvegarde de tous les droits relatifs à l'exercice, à la reconnaissance ou la négation de droits réels ou personnels sur les parties communes, ou relatifs à la gestion de celles-ci. Elle est réputée avoir la qualité et l'intérêt requis pour la défense de ce droit*'. L'objectif du législateur, en insérant cette disposition, était de '*simplifier la procédure, pour des raisons économiques et pratiques, en évitant la mise à la cause de tous les copropriétaires*'⁵. La doctrine salue cette modification, considérant que '*les actions fondées sur [l'article] 1386 du Code civil sont visées par la nouvelle disposition légale. [En effet,] les actions en responsabilité du chef de la ruine des parties communes sont par essence en lien avec l'exercice du droit de propriété (droit réel par excellence) et/ou la gestion desdites parties communes*'⁶. Il serait donc, à présent, possible d'assigner l'association des copropriétaires en réparation du dommage qui serait

1. Loi du 2 juin 2010 modifiant le Code civil afin de moderniser le fonctionnement des copropriétés et d'accroître la transparence de leur gestion, *M.B.*, 28 juin 2010 (entrée en vigueur le 1^{er} sept. 2010).

2. Article 577-5, § 1^{er} du Code civil.

3. Article 577-5, § 3 du Code civil: '*l'association des copropriétaires ne peut avoir d'autre patrimoine que les meubles nécessaires à l'accomplissement de son objet, qui consiste exclusivement dans la conservation et l'administration de l'immeuble ou du groupe d'immeubles bâtis*'.

4. Liège, 28 juin 2004, *J.T.*, 2004, p. 785.

5. C. MOSTIN, 'Le contentieux de la copropriété rénové', *R.C.D.I.*, 2010/3, p. 16, n° 14.

6. O. JAUNIAUX, 'Copropriété et responsabilité civile', *J.T.*, 2011, p. 460, n° 13. Voir également dans le même sens, C. MOSTIN, 'Le contentieux de la copropriété fait peau neuve', in *La copropriété par appartements: la réforme 2010*, Bruxelles, La Chartre, 2010, p. 206, n° 17.

causé par la ruine des parties communes de l'immeuble ou du groupe d'immeubles.

22. Droits réels démembrés. Lorsque le droit de copropriété est démembré, entre le nu-propiétaire et l'usufruitier, on estime généralement que la responsabilité établie par l'article 1386 repose sur le premier d'entre eux¹, ce dernier étant tenu aux grosses réparations aux sens de l'article 606 du Code civil². De même, en cas de division de la propriété entre la surface et le sol, la responsabilité du dommage causé par la ruine du bâtiment incombe au superficiaire³.

23. Transfert du droit de propriété. Lorsque le bâtiment dont la ruine a causé le dommage de la victime, change de propriétaire, c'est à celui qui dispose du droit de propriété au moment du fait dommageable qu'incombera la responsabilité établie par l'article 1386 du Code civil⁴. Ainsi, en cas de vente, seul l'acheteur sera responsable, et ce, dès l'échange des consentements, sauf clause de réserve de propriété⁵.

Une situation particulière est celle de la vente conclue sous condition suspensive. En effet, dans ce cas, tant que la condition n'est pas réalisée, la vente ne ressort pas ses effets, et le transfert de propriété n'a pas lieu⁶. Par contre, dès que la condition se réalise, elle rétroagit jusqu'à la conclusion du contrat de vente, et l'acheteur est réputé être propriétaire depuis ce moment⁷. La question du débiteur de l'obligation de réparer peut donc s'avérer délicate lorsque la ruine et le dommage surviennent *pendente conditione*. Avec le Professeur DALCQ, nous pensons qu'il convient de se placer au moment auquel le tribunal statue. Ainsi, '*si la ruine se produit avant la réalisation de la condition mais qu'il n'est demandé réparation qu'après qu'elle se soit réalisée, il faut décider que le propriétaire sous*

1. H. DE PAGE, *Traité élémentaire de droit civil belge, o.c.*, p. 1034, n° 998; B. DUBUISSON, V. CALLEWAERT, B. DE CONINCK et G. GATHEM, *La responsabilité civile. Chronique de jurisprudence (1996-2007), o.c.*, p. 257, n° 317. Voir également R.O. DALCQ, *Traité de la responsabilité civile, o.c.*, p. 721, n° 2275, qui approuve cette solution, qu'il estime 'logique; le nu-propiétaire est titulaire des prérogatives essentielles de la propriété et il est mieux à même de donner la garantie de solvabilité qui est la conséquence de l'article 1386 du Code civil'. Pour une décision récente en ce sens, cons. Comm. Mons, 7 mai 2009, *J.L.M.B.*, 2009, p. 1459.

2. Liège, 6 juin 2005, p. 251.

3. R.O. DALCQ, *Traité de la responsabilité civile, o.c.*, p. 720, n° 2270; E. MONTERO et R. MARCHETTI, 'Le point sur la responsabilité du fait des choses (choses, animaux, bâtiments): 10 ans de jurisprudence', *o.c.*, p. 154, n° 78.

4. Pour le cas d'un bâtiment en ruine relevant d'une succession vacante, voir Mons, 13 nov. 1992, *R.G.A.R.*, 1994, n° 12391.

5. E. MONTERO et R. MARCHETTI, 'Le point sur la responsabilité du fait des choses (choses, animaux, bâtiments): 10 ans de jurisprudence', *o.c.*, p. 154, n° 78.

6. J. ACOLTY et C. EYBEN, 'La condition suspensive et la condition résolutoire (art. 1168 à 1184 C. civ.)', in *Droit des obligations*, coll. Recyclage en droit, Limal, Anthemis, 2011, p. 183, n° 53.

7. Article 1179 du Code civil.

condition suspensive [donc l'acheteur] est responsable. [...] Mais si la victime demande réparation¹ avant la réalisation de la condition, le tribunal ne peut prévoir si la condition interviendra ou non. Il doit donc considérer qu'est toujours propriétaire celui dont la réalisation de la condition éteindra le droit de propriété². C'est donc à tort, selon nous, que la Cour d'appel d'Anvers a décidé, dans un arrêt du 21 juin 2000, que seul le vendeur d'un bâtiment était propriétaire – et donc responsable sur pied de l'article 1386 - lorsque la ruine est survenue *pendente conditione*, alors même qu'il ressort de l'exposé des faits que la condition suspensive s'est réalisée entre le fait dommageable et le jugement³.

La vente publique sur saisie immobilière exécutoire constitue également un cas particulier. Il a, en effet, été rappelé, par le Tribunal de première instance de Liège que *'jusqu'à la vente, le saisi demeure propriétaire'* de l'immeuble saisi et qu'il *'est passible d'une responsabilité fondée sur les articles 544, 1382, 1383, 1384, al. 1^{er} et 1386 du Code civil, de sorte que l'action dirigée contre lui [...] est recevable'*⁴. Le créancier saisissant ne peut donc, en aucun cas, être tenu, sur pied de l'article 1386 du Code civil, du dommage qui serait causé par la ruine de l'immeuble saisi.

En cas d'expropriation, le pouvoir expropriant devient propriétaire dès le jugement déclaratif. C'est donc lui qui sera responsable, selon l'article 1386, en cas de ruine postérieure au jugement⁵, et ce, même s'il n'est pas encore en possession de l'immeuble⁶.

24. Accession. Conformément à l'article 553 du Code civil, toutes les constructions faites sur un terrain sont présumées, sauf preuve contraire, appartenir au propriétaire de ce terrain. Il en résulte que le propriétaire d'un fonds de terre devient le propriétaire des constructions qu'on y érige au fur et à mesure de l'incorporation des matériaux servant à sa construction.

C'est sur ce fondement que la Cour de cassation a rappelé que *'sauf disposition légale ou stipulation dérogatoire, le bâtiment construit par un entrepreneur en exécution d'un contrat d'entreprise sur le terrain d'un propriétaire appartient à celui-ci, la construction fût-elle ou non achevée et la réception provisoire eût-elle ou non*

1. L'essentiel ne nous paraît cependant pas être, à cet égard, le moment de la demande en justice mais bien le moment auquel le juge statue. Dans ce cas, on conseillera alors à la victime de la ruine d'un bâtiment cédé sous condition suspensive d'agir à l'encontre du vendeur et de l'acheteur. Elle ne peut en effet savoir, lorsqu'elle introduit son action, si la condition sera réalisée au jour où le juge statuera.

2. R.O. DALCQ, *Traité de la responsabilité civile, o.c.*, p. 722, n° 2278.

3. Anvers, 21 juin 2000, *A.J.T.*, 2000-2001, p. 939. L'arrêt se contente en effet de constater que la condition suspensive (à savoir l'obtention d'un crédit hypothécaire) n'était pas réalisée au jour du fait dommageable. Il ressort cependant de l'exposé des faits qu'un acte authentique de vente a été conclu 12 jours après l'accident. Il est donc permis de penser que l'acheteur a fini par obtenir le crédit hypothécaire et doit donc être considéré comme propriétaire depuis le jour du compromis de vente sous condition suspensive, sauf clause de réserve de propriété (ce que l'arrêt ne constate pas).

4. Civ. Liège, 17 févr. 1986, *J.L.*, 1986, p. 273.

5. Bruxelles, 28 déc. 1938, *Pas.*, 1939, II, 150.

6. R.O. DALCQ, *Traité de la responsabilité civile, o.c.*, p. 721-722, n° 2276.

*eu lieu*¹. C'est donc le propriétaire du terrain qui sera responsable sur pied de l'article 1386 du Code civil, et ce, même lorsque le bâtiment qui tombe en ruine n'est pas achevé² et même lorsqu'il n'est pas propriétaire des matériaux.

En matière de bail, *'la doctrine et la jurisprudence belges, constantes, admettent que l'existence du bail suspend l'accession immédiate des travaux, des constructions et des plantations effectués par le preneur*³, qui en demeure donc propriétaire jusqu'à la fin du bail, sauf disposition contraire⁴. Le locataire pourrait ainsi voir sa responsabilité engagée si la ruine des constructions qu'il a lui-même érigées ou fait construire, occasionne un dommage à un tiers en cours de bail. En dehors de cette hypothèse, le régime de responsabilité établi par l'article 1386 n'incombera jamais au locataire⁵.

25. Domanialité publique. Sous l'empire du décret du 23 prairial an XII, on considérait que le concessionnaire d'une sépulture n'était pas titulaire d'un droit réel démembre qui porterait sur la propriété des inhumations ou des monuments funéraires⁶. En conséquence, les monuments funéraires construits par le concessionnaire sur la parcelle concédée faisaient partie du domaine public. La Cour d'appel de Liège en a déduit que *'les concessions accordées par l'autorité communale sont des actes purement administratifs qui n'ont aucun rapport avec l'exercice du droit de propriété. Dès lors, si le caveau est un bâtiment*⁷, *les sinistres provoqués par son effondrement sont étrangers aux articles 1384 et 1386. Le premier ne s'applique pas aux bâtiments qui s'effondrent*⁸. *Le second ne peut non plus s'appliquer car ni la ville ni le concessionnaire ne sont propriétaires du tombeau*⁹. Cette conclusion a été critiquée par la doctrine, qui l'a jugée *'un peu hâtive*¹⁰. En effet, *'on peut se demander si la nature particulière du domaine public permet de justifier, à elle seule, l'inapplicabilité de l'article 1386 du Code civil qui n'opère pas cette distinction terminologique*¹¹⁻¹².

1. Cass., 16 juin 1995, *Pas.*, 1995, I, p. 643, *Entr. et dr.*, 1997, p. 34.

2. Sur la question du bâtiment en construction, voir *infra*, n° 28.

3. J. VANKERCKHOVE *et al.*, *Le louage de choses. Les baux en général*, 2^{ème} édition, Les Nouvelles, Bruxelles, Larcier, 2000, p. 675, n° 1092.

4. J. VANKERCKHOVE *et al.*, *Le louage de choses. Les baux en général, o.c.*, p. 672, n° 1085.

5. E. MONTERO et R. MARCHETTI, 'Le point sur la responsabilité du fait des choses (choses, animaux, bâtiments): 10 ans de jurisprudence', *o.c.*, p. 154, n° 78.

6. P. COENRAETS, 'La responsabilité du concessionnaire d'une sépulture', note sous Liège, 16 juin 1993, *J.L.M.B.*, 1994, p. 58, n° 1 et 3.

7. Sur cette question, voir *infra*, n° 26.

8. Sur cette question, voir *supra*, n° 10.

9. Liège, 16 juin 1993, *J.L.M.B.*, 1994, p. 53.

10. B. DUBUISSON, 'Développements récents concernant les responsabilités du fait des choses (choses, animaux, bâtiments)', *o.c.*, p. 341, n° 67.

11. P. COENRAETS, 'La responsabilité du concessionnaire d'une sépulture', *o.c.*, p. 59, n° 4.

12. Pour une décision considérant que l'Etat demeure propriétaire au sens de l'article 1386 du Code civil, même lorsqu'il a accordé une concession, voir Civ. Bruges, 17 juin 1987, *R.W.*, 1990-1991, p. 509.

Depuis la loi du 20 juillet 1971 sur les funérailles et sépultures, un droit de superficie est reconnu au(x) concessionnaire(s) de la sépulture. Le concessionnaire se voit donc reconnaître un droit réel sur les ouvrages et bâtiments construits sur le terrain appartenant au domaine public, pendant la durée de la concession¹. C'est donc à bon droit que, se penchant à nouveau sur la question du titulaire du droit de propriété au sens de l'article 1386 du Code civil dans une espèce concernant un accident survenu après l'entrée en vigueur de la loi du 20 juillet 1971, la Cour d'appel de Liège a considéré, dans un arrêt du 31 mars 2006 que '*le propriétaire de la stèle funéraire est celui qui bénéficie du droit de superficie concédé par la commune durant le temps de la concession. Le concessionnaire [...] est responsable vis-à-vis des tiers du vice de sa construction*'².

SECTION 2. LE BÂTIMENT

26. Absence de définition légale – sens commun. Il n'existe pas de définition légale de la notion de bâtiment. Il y a donc lieu de s'en référer au sens commun. Sera donc considéré comme un bâtiment, au sens de l'article 1386 du Code civil, toute forme de '*construction immeuble érigée par l'homme à l'aide de matériaux unis au sol de manière durable*'³.

Il ressort de cette définition que peuvent être considérés comme des bâtiments, les maisons d'habitation, les immeubles à appartements ou de bureaux, les hangars, les églises⁴ mais aussi les ponts, les stèles funéraires⁵ ou les digues de voies navigables⁶.

Si le bâtiment est caractérisé par une attache avec le sol, rien n'empêche qu'il soit édifié en sous-sol⁷. Ont ainsi été considérés comme étant des bâtiments, un entrepôt souterrain⁸, une cave⁹, une citerne¹⁰ ou encore le puit d'une mine¹¹,

1. P. COENRAETS, 'La responsabilité du concessionnaire d'une sépulture', *o.c.*, p. 58, n° 2.

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

3. H. DE PAGE, *Traité élémentaire de droit civil belge*, p. 1032, n° 998; J.L. FAGNART, *La responsabilité civile. Chronique de jurisprudence (1985-1995)*, *o.c.*, p. 75, n° 64; B. DUBUISSON, 'Développements récents concernant les responsabilités du fait des choses (choses, animaux, bâtiments)', *o.c.*, p. 339, n° 65; E. MONTERO et R. MARCHETTI, 'Le point sur la responsabilité du fait des choses (choses, animaux, bâtiments): 10 ans de jurisprudence', *o.c.*, p. 156, n° 81; Civ. Bruxelles, 25 nov. 1994, *Dr. circ.*, 1995, p. 80.

4. Liège, 10 sept. 2013, *R.G.A.R.*, 2014, n° 15046.

5. Liège, 16 juin 1993, *J.L.M.B.*, 1994, p. 53; Liège, 31 mars 2006, *R.G.A.R.*, 2007, n° 14315.

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

7. R.O. DALCQ, *Traité de la responsabilité civile*, *o.c.*, p. 715, n° 2255; L. CORNELIS, *Principes du droit belge de la responsabilité extra-contractuelle*, *o.c.*, p. 671, n° 397. *Contra*: Civ. Dinant, 7 janv. 1965, *R.G.A.R.*, 1965, n° 7413 qui considère que le bâtiment est un '*ouvrage dépassant du sol*'.

8. Cass., 15 juin 1978, *Pas.*, 1978, I, p. 1176.

9. Bruxelles, 22 oct. 1965, *Pas.*, 1966, II, p. 243.

10. Civ. Dinant, 21 nov. 1974, *J.L.*, 1974-1975, p. 179.

11. Liège, 10 nov. 1992, *J.L.M.B.*, 1994, p. 71 et note A. DAL, 'Le régime de responsabilité en matière de dégâts miniers'.

qui a nécessité pour sa construction ‘*la mise en œuvre et l’assemblage de matériaux divers destinés à réaliser une construction solide*’¹.

Même s’ils sont attachés durablement au sol, les falaises, les grottes, les rochers, les arbres et les terrains non bâtis ne constituent pas des bâtiments², à défaut d’être construits par l’homme.

Inversement, certains assemblages de matériaux érigés par l’homme ne peuvent être qualifiés de bâtiment, à défaut d’attache durable au sol³. C’est, ainsi, notamment le cas des caravanes, des baraques de chantier ou encore d’un podium de location posé sur la plage⁴.

27. Immeubles par nature, par incorporation et par destination. L’article 518 du Code civil dispose que ‘*les fonds de terre et les bâtiments sont des immeubles par leur nature*’⁵.

Un immeuble par incorporation peut-il également être considéré comme un bâtiment? Certainement pas. Un immeuble par incorporation n’est, en effet, pas fixé au sol, mais bien à un bâtiment⁶. Cela n’empêche toutefois pas que l’article 1386 puisse s’appliquer à des immeubles par incorporation. En effet, l’élément mobilier, attaché au bâtiment par incorporation, fait partie de celui-ci⁷. Or, nous précisons que l’article 1386 n’exige pas que la ruine du bâtiment soit totale⁸. Il se peut donc que la ruine n’affecte que l’immeuble par incorporation⁹. La Cour de cassation a ainsi admis que l’article 1386 du Code civil s’appliquait au dommage causé par la chute d’une porte coulissante, sortie de sa glissière¹⁰.

Un immeuble par destination, qui n’est uni à l’immeuble que par un lien économique, ne peut, quant à lui, jamais être considéré comme un bâtiment ou une partie de celui-ci. Il n’est, en effet, fixé ni au sol ni au bâtiment¹¹.

1. B. DUBUISSON, ‘Développements récents concernant les responsabilités du fait des choses (choses, animaux, bâtiments)’, *o.c.*, p. 339, n° 65.

2. L. CORNELIS, *Principes du droit belge de la responsabilité extra-contractuelle*, *o.c.* p. 671, n° 397; B. DUBUISSON, ‘Développements récents concernant les responsabilités du fait des choses (choses, animaux, bâtiments)’, *o.c.*, p. 339, n° 65.

3. L. CORNELIS, *Principes du droit belge de la responsabilité extra-contractuelle*, *o.c.*, p. 672, n° 397; E. MONTERO et R. MARCHETTI, ‘Le point sur la responsabilité du fait des choses (choses, animaux, bâtiments): 10 ans de jurisprudence’, *o.c.*, p. 156, n° 81.

4. Gand, 30 juin 2003, *Bull. ass.*, 2004, 549.

5. Pour un commentaire de cette disposition en lien avec la définition de bâtiment, voir R.O. DALCQ, *Traité de la responsabilité civile*, *o.c.*, p. 713, n°s 2247-2248.

6. L. CORNELIS, *Principes du droit belge de la responsabilité extra-contractuelle*, *o.c.*, p. 672, n° 398.

7. Civ. Bruxelles, 25 nov. 1994, *Dr. circ.*, 1995, p. 80.

8. Voir *infra*, n° 29.

9. R.O. DALCQ, *Traité de la responsabilité civile*, *o.c.*, p. 714, n° 2251; L. CORNELIS, *Principes du droit belge de la responsabilité extra-contractuelle*, *o.c.*, p. 673, n° 398.

10. Cass., 23 oct. 1970, *R.C.J.B.*, 1971, p. 497. Pour d’autres exemples de décisions concernant la chute d’éléments mobiliers, devenus immeubles par incorporation, voir les références citées par R.O. DALCQ, *Traité de la responsabilité civile*, *o.c.*, pp. 714-715, n° 2252.

11. L. CORNELIS, *Principes du droit belge de la responsabilité extra-contractuelle*, *o.c.*, p. 672, n° 398.

28. Le bâtiment en construction et en démolition. La Cour de cassation considère, de longue date, que *‘ni le texte ni l’esprit de l’article 1386 du Code civil n’excluent la responsabilité du propriétaire du bâtiment, lorsque la construction de celui-ci, même entreprise par un tiers, n’est pas complètement achevée au moment de la ruine’*¹. Cette position est partagée par la grande majorité de la doctrine² et suivie par les juges du fond³.

La Cour a eu l’occasion de confirmer et de préciser sa jurisprudence dans un arrêt du 16 juin 1995, qui énonce que *‘sauf disposition légale ou stipulation dérogatoire, le bâtiment construit par un entrepreneur en exécution d’un contrat d’entreprise sur le terrain d’un propriétaire appartient à celui-ci, la construction fût-elle ou non achevée et la réception provisoire eût-elle ou non eu lieu. En vertu de l’article 1386 du Code civil, ce propriétaire répond du dommage causé par l’effondrement total ou partiel du bâtiment’*⁴.

La ruine peut également survenir à l’occasion de la démolition du bâtiment. Dans ce cas, l’article 1386 s’applique indubitablement, à la condition toutefois que la ruine ou le dommage ne trouve pas exclusivement sa cause dans un manquement de l’entrepreneur de démolition⁵.

1. Cass., 3 févr. 1955, *R.C.J.B.*, 1955, p. 89, *J.T.*, 1955, p. 179 et les conclusions du Procureur général R. HAYOIT DE TERMICOURT.

2. J. DABIN et A. LAGASSE, ‘Examen de jurisprudence (1948 à 1951). La responsabilité délictuelle et quasi délictuelle’, *o.c.*, p. 80, n° 30; H. DE PAGE, *Traité élémentaire de droit civil belge, o.c.*, p. 1034, n° 998; R.O. DALCQ, *Traité de la responsabilité civile, o.c.*, p. 716, n° 2257; J.L. FAGNART, *La responsabilité civile. Chronique de jurisprudence (1985-1995)*, p. 75, n° 64; L. CORNELIS, *Principes du droit belge de la responsabilité extra-contractuelle, o.c.*, p. 672, n° 397; P. FONTAINE et O. MOCKEL, ‘Ouvrage en construction: la responsabilité du propriétaire selon l’article 1386 du Code civil’, *Entr. et dr.*, 1999, pp. 12 et 13. *Contra*: J. DABIN, ‘La responsabilité du fait des bâtiments (article 1386 du Code civil) et le cas du bâtiment en construction’, *R.C.J.B.*, 1955, pp. 91 à 106, qui considère que la présomption de responsabilité mise à charge du propriétaire par l’article 1386 du Code civil ne se justifie pas lorsque l’immeuble est en construction dès lors que, dans cette hypothèse, l’auteur du fait dommageable est facilement identifiable: l’entrepreneur. Cette thèse n’a toutefois guère trouvé d’échos, ni en doctrine, ni en jurisprudence.

3. Voir not. Civ. Turnhout, 30 mars 1987, *Turnh. Rechtsl.*, 1994-1995, p. 20; Anvers, 29 mars 1993, *Turnh. Rechtsl.*, 1994-1995, p. 22.

4. Cass., 16 juin 1995, *Pas.*, 1995, I, p. 643, *Entr. et dr.*, 1997, p. 34. Pour un commentaire de cet arrêt, voir P.A. FORIERS, ‘Le transfert de propriété et des risques dans l’entreprise de construction. Observations sur l’arrêt de la Cour de cassation du 16 juill. 1995 ou les hasards de la jurisprudence’, in *Mélanges offerts à Pierre Van Ommeslaghe*, Bruxelles, Bruylant, 2000, pp. 135 à 155 et P. FONTAINE et O. MOCKEL, ‘Ouvrage en construction: la responsabilité du propriétaire selon l’article 1386 du Code civil’, *Entr. et dr.*, 1999, pp. 8 à 16.

5. J. DABIN, ‘La responsabilité du fait des bâtiments (article 1386 du Code civil) et le cas du bâtiment en construction’, *o.c.*, p. 104; R.O. DALCQ, *Traité de la responsabilité civile, o.c.*, p. 724, n° 2286. Pour un cas d’application récent, voir Bruxelles, 6 janv. 2004, inédit, R.G. n° 2000/AR/2870, disponible sur <http://www.cass.be>, cité par E. MONTERO et R. MARCHETTI, ‘Le point sur la responsabilité du fait des choses (choses, animaux, bâtiments): 10 ans de jurisprudence’, *o.c.*, p. 160, note 306.

SECTION 3. LA RUINE DU BÂTIMENT, CAUSE DU DOMMAGE

§ 1. Principe

29. Notion. Pas plus que la notion de bâtiment, la notion de ruine ne reçoit de définition légale. Etymologiquement, la ruine vient du latin *ruina*, dérivant de *ruere*, signifiant tomber. On estime donc que la ruine vise l'hypothèse de la chute, l'écroulement¹⁻².

C'est d'ailleurs en ce sens que le législateur a entendu la notion. Bertrand DE GREUILLE exposait, en effet, dans son rapport au Tribunal: '*c'est le seul fait de l'écroulement qui peut légitimer la plainte et la demande du lésé [...]. C'est après cet écroulement qu'il est permis d'examiner le dommage [...] et c'est alors, enfin, que le juge en prononce la réparation, s'il est établi que la négligence du maître à entretenir son bâtiment ou l'ignorance des ouvriers qu'il a employés à sa construction ont déterminé la chute*'³.

En conséquence, la Cour de cassation, estime que, pour retenir la responsabilité du propriétaire, le juge du fond doit constater la '*ruine totale ou partielle, chute ou effondrement de tout ou partie de la construction*'⁴.

Le Professeur DALCQ estime, pour sa part, qu'une chute ou un effondrement n'est pas toujours indispensable: '*ainsi la ruine du bâtiment peut se manifester par des crevasses dans une cheminée laissant passer les émanations d'oxyde de carbone qui asphyxient une personne*'⁵. Cette opinion n'est toutefois pas suivie en doctrine⁶. Elle a, par ailleurs, été écartée par la Cour de cassation qui a considéré, dans un arrêt du

1. O. MALTER, 'La notion de ruine dans l'application de l'article 1386 du Code civil', *R.G.A.R.*, 1933, n° 1280¹; J. DABIN et A. LAGASSE, 'Examen de jurisprudence (1939 à 1948). La responsabilité délictuelle et quasi délictuelle', *R.C.J.B.*, 1949, p. 78, n° 58; H. DE PAGE, *Traité élémentaire de droit civil belge*, o.c., p. 1032, n° 998; J.L. FAGNART, *Examen de la jurisprudence concernant la responsabilité civile (1955-1969)*, Bruxelles, Larcier, 1971, p. 53, n° 30; J.L. FAGNART, *La responsabilité civile. Chronique de jurisprudence (1985-1995)*, o.c., p. 76, n° 64; B. DUBUISSON, V. CALLEWAERT, B. DE CONINCK et G. GATHEM, *La responsabilité civile. Chronique de jurisprudence (1996-2007)*, o.c., p. 258, n° 319.
2. Cette approche rejoint d'ailleurs le sens usuel du terme. Ne dit-on pas qu'un bâtiment '*tombe en ruine*'?
3. P.A. FENET, *Recueil complet des travaux préparatoires du Code civil*, t. XIII, p. 477, cité par O. MALTER, 'La notion de ruine dans l'application de l'article 1386 du Code civil', *R.G.A.R.*, 1933, n° 1280¹ et les conclusions du Procureur général TERLINDEN avant Cass., 8 mai 1924, *Pas.*, 1924, I, p. 331.
4. Cass., 8 mai 1924, *Pas.*, 1924, I, p. 328.
5. R.O. DALCQ, *Traité de la responsabilité civile*, o.c., p. 718, n° 2264.
6. O. MALTER, 'La notion de ruine dans l'application de l'article 1386 du Code civil', *R.G.A.R.*, 1933, n° 1280¹; J. DABIN et A. LAGASSE, 'Examen de jurisprudence (1939 à 1948). La responsabilité délictuelle et quasi délictuelle', *R.C.J.B.*, 1949, p. 78, n° 58; H. DE PAGE, *Traité élémentaire de droit civil belge*, o.c., p. 1032, n° 998; J.L. FAGNART, *Examen de la jurisprudence concernant la responsabilité civile (1955-1969)*, Bruxelles, Larcier, 1971, p. 53, n° 30; J.L. FAGNART, *La responsabilité civile. Chronique de jurisprudence (1985-1995)*, o.c., p. 76, n° 64; B. DUBUISSON, V. CALLEWAERT, B. DE CONINCK et G. GATHEM, *La responsabilité civile. Chronique de jurisprudence (1996-2007)*, o.c., p. 258, n° 319.

18 avril 1975, qu'«en refusant la thèse des demandeurs 'qu'il suffit qu'un bâtiment soit dégradé, sans chute de matériaux, pour qu'il puisse être considéré comme se trouvant en état de ruine' [...] les juges d'appel justifient légalement leur décision»¹.

Cette jurisprudence est généralement suivie par les juges du fond². Il a ainsi été jugé, qu'à défaut de chute ou d'écroulement, la surcharge ou le tassement d'un bâtiment ne constitue pas une ruine au sens de l'article 1386 du Code civil³.

Il est cependant admis que, pour engager la responsabilité du propriétaire, la ruine ne doit pas nécessairement être totale. Une ruine partielle suffit donc⁴.

Si la ruine peut être partielle, elle doit être d'une certaine importance⁵. Il est cependant également admis que, pour conclure à la ruine, le juge ne doit pas nécessairement constater que la solidité du bâtiment est menacée⁶. Ces deux considérations et le pouvoir d'appréciation dont le juge dispose dans chaque cas d'espèce, peuvent amener à des décisions apparemment contradictoires, certaines décisions concluant à la ruine en cas de chutes de matériaux quelconques faisant partie du bâtiment, d'autres exigeant l'effondrement des parties significatives⁷ de celui-ci. Il a ainsi été jugé que constituent la ruine d'un bâtiment, la chute d'une rambarde en fer

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

2. Voir not. Bruxelles, 22 oct. 1965, *R.G.A.R.*, 1967, n° 7892; Mons, 11 juin 1991, *J.T.*, 1991, p. 840 ('La ruine d'un bâtiment au sens de l'article 1386 du Code civil consiste en la chute soit de l'ensemble, soit d'une partie des matériaux formant le bâtiment, la seule dégradation de celui-ci étant insuffisante'); Civ. Liège, 3 mai 1993, *R.G.A.R.*, 1995, n° 12468; Gand, 16 nov. 1993, *R.W.*, 1994-1995, p. 1084; Liège, 31 mars 2006, *R.G.A.R.*, 2007, n° 14315. Voir toutefois Comm. Mons, 7 mai 2009, *J.L.M.B.*, 2009, p. 1459: 'Lorsqu'il ressort du rapport d'expertise que les dégradations affectant l'immeuble, suite à la prolifération de la mûre, ont atteint un degré tel que cet immeuble peut être considéré comme en ruine, même s'il n'y a pas encore à proprement parler d'effondrement' (ce sont les soussignés qui accentuent) et Liège, 3 nov. 1960, *R.G.A.R.*, 1961, n° 6658: 'Il y a ruine au sens usuel et normal du terme dès qu'une chose se trouve dans un état de délabrement avancé ou de dégradation grave. L'écroulement, la chute ou l'effondrement auxquels les auteurs attachent généralement la notion de ruine ne sont que la manifestation de l'état calamiteux de la chose'. Dans le même sens, Civ. Dinant, 7 janv. 1965, *R.G.A.R.*, 1965, n° 7413.

3. Gand, 9 avr. 1925, *B.J.*, 1925, 531; Civ. Courtrai, 27 avr. 1939, *Pas.*, 1940, III, 75; O. MALTER, 'La notion de ruine dans l'application de l'article 1386 du Code civil', *R.G.A.R.*, 1933, n° 1280¹ (verso).

4. O. MALTER, 'La notion de ruine dans l'application de l'article 1386 du Code civil', *R.G.A.R.*, 1933, n° 1280¹; E. MONTERO et R. MARCHETTI, 'Le point sur la responsabilité du fait des choses (choses, animaux, bâtiments): 10 ans de jurisprudence', *o.c.*, p. 157, n° 82; Liège, 3 nov. 1960, *R.G.A.R.*, 1961, n° 6658; J.P. Gedinne, 9 sept. 1987, *R.G.A.R.*, 1989, n° 11495.

5. R.O. DALCQ, *Traité de la responsabilité civile, o.c.*, p. 718, n° 2265; B. DUBUISSON, V. CALLEWAERT, B. DE CONINCK et G. GATHEM, *La responsabilité civile. Chronique de jurisprudence (1996-2007)*, p. 258, n° 319; Liège, 10 sept. 2013, *R.G.A.R.*, 2014, n° 15046.

6. O. MALTER, 'La notion de ruine dans l'application de l'article 1386 du Code civil', *R.G.A.R.*, 1933, n° 1280²; E. MONTERO et R. MARCHETTI, 'Le point sur la responsabilité du fait des choses (choses, animaux, bâtiments): 10 ans de jurisprudence', *o.c.*, p. 157, n° 82; Bruxelles, 22 oct. 1965, *R.G.A.R.*, 1967, n° 7892; Civ. Anvers, 22 mars 1973, *R.G.A.R.*, 1974, n° 9196; Liège, 10 sept. 2013, *R.G.A.R.*, 2014, n° 15046.

7. *Contra* Civ. Bruxelles, 25 nov. 1994, *V.K.J.-D.C.J.*, 1995, p. 80, n° 95/41 et Anvers, 21 juin 2000, *A.J.T.*, 2000-2001, p. 939 qui considèrent que la ruine ne doit pas concerner une partie essentielle du bâtiment.

forgé¹, de la partie supérieure d'une balustrade², d'un châssis en métal atteint par la corrosion³ ou de quelques pierres d'une cheminée⁴. Par contre, la chute de quelques tuiles éparses ne constitue pas un cas de ruine⁵, à défaut d'effondrement d'une partie de la toiture, pas plus que la chute d'une tabatière se détachant d'un toit⁶.

30. Ruine, cause du dommage. L'article 1386 du Code civil ne répute le propriétaire du bâtiment responsable que du seul '*dommage causé par sa ruine*'. A défaut, pour la victime, d'établir le lien de causalité entre la ruine et le dommage qu'elle subit, elle ne pourra obtenir réparation sur pied de l'article 1386 du Code civil. C'est ainsi que la Cour d'appel d'Anvers a écarté l'application de l'article 1386 aux brûlures et au décès qui ont suivi une explosion de gaz ayant entraîné la ruine du bâtiment. La Cour a, en effet, considéré que le préjudice de la victime était la conséquence de l'explosion de gaz et non de la ruine⁷.

Il n'est cependant pas nécessaire qu'il y ait un contact direct entre la ruine et la victime. Une causalité indirecte peut, en effet, suffire⁸. Il y a, par ailleurs, évidemment lien causal lorsque la ruine entraîne la chute de la victime, les matériaux écroulés ayant cédé sous elle (effondrement d'un balcon ou d'un escalier)⁹.

Il ne suffit pas au propriétaire, pour être libéré, d'établir que le dommage est partiellement dû à la faute de la victime¹⁰, à la faute d'un tiers¹¹ ou à la force majeure¹². En effet, dans le premier cas, il ne pourra y avoir lieu qu'à un partage de responsabilité¹³. Dans les autres cas, le propriétaire demeurera tenu pour le tout, soit seul (dans le cas de la force majeure), soit *in solidum* avec le tiers (en

1. J.P. Ixelles, 27 févr. 2007, *Bull. ass.*, 2008, p. 99.
2. Civ. Anvers, 19 mars 1981 et Anvers, 13 sept. 1983, *Bull. ass.*, 1984, p. 459; Civ. Marche-en-Famenne, 10 juill. 1986, *R.G.A.R.*, 1989, n° 11545.
3. Gand, 16 nov. 1993, *R.W.*, 1994-1995, p. 1084.
4. Civ. Bruxelles, 25 nov. 1994, *V.K.J.-D.C.J.*, 1995, p. 80, n° 95/41; Civ. Bruxelles, 7 févr. 1995, *Bull. ass.*, 1995, p. 595.
5. Gand, 10 mai 1994, *R.W.*, 1996-1997, p. 258; Mons, 10 mai 1995, *R.G.A.R.*, 1997, n° 12731.
6. J.P. Saint-Josse-ten-Noode, 10 déc. 1969, *R.G.A.R.*, 1970, n° 8504.
7. Anvers, 25 nov. 2002, *Bull. ass.*, 2003, p. 826, *N.j.W.*, 2003, p. 628. La Cour retient toutefois la responsabilité du propriétaire, en sa qualité de gardien, sur pied de l'article 1384, alinéa 1^{er} du Code civil.
8. B. DUBUISSON, 'Développements récents concernant les responsabilités du fait des choses (choses, animaux, bâtiments)', *o.c.*, p. 343, n° 70; E. MONTERO et R. MARCHETTI, 'Le point sur la responsabilité du fait des choses (choses, animaux, bâtiments): 10 ans de jurisprudence', *o.c.*, p. 158, n° 83. *Contra* L. CORNELIS, *Principes du droit belge de la responsabilité extra-contractuelle, o.c.*, pp. 687-688, n° 408 qui exige que le dommage soit causé *par la chute* des matériaux.
9. L. CORNELIS, *Principes du droit belge de la responsabilité extra-contractuelle, o.c.*, p. 688, n° 408 et les exemples jurisprudentiels cités; Anvers, 21 juin 2000, *A.J.T.*, 2000-2001, p. 939.
10. Si le dommage trouve son unique cause dans la faute ou l'imprudence de la victime, le propriétaire ne peut être tenu pour responsable sur pied de l'article 1386 du Code civil (Bruxelles, 30 sept. 2003, *R.G.A.R.*, 2005, n° 13989).
11. Liège, 6 févr. 1968, *Pas.*, 1968, II, p. 10.
12. Civ. Liège, 3 mai 1993, *R.G.A.R.*, 1995, n° 12468.
13. J.L. FAGNART, *Examen de la jurisprudence concernant la responsabilité civile (1955-1969), o.c.*, p. 54, n° 31. Pour un cas d'application récent, voir Liège, 31 mars 2006, *R.G.A.R.*, 2007, n° 14315. Voir également *infra*, n° 61.

cas de faute de ce dernier)¹. Le propriétaire ne sera, en effet, libéré que pour autant qu'il prouve que le dommage n'est pas dû à la ruine du bâtiment, mais qu'il a pour cause exclusive une cause étrangère exonératoire (force majeure, faute d'un tiers ou de la victime)².

31. Condition d'application. La ruine est non seulement une condition essentielle de la responsabilité, mais également une condition d'application du régime. Nous avons, en effet, vu ci-dessus que lorsqu'il n'y avait pas ruine du bâtiment, on se plaçait hors du champ d'application de l'article 1386 du Code civil.

Plusieurs décisions, refusant de reconnaître à l'évènement le caractère de ruine et écartant l'article 1386, acceptent ainsi de condamner le gardien du bâtiment sur pied de l'article 1384, alinéa 1^{er}, estimant que celui-ci est atteint d'un vice³.

§ 2. *Le bâtiment menaçant de ruine*

32. Etat de la question. Nous venons de préciser que la ruine constitue tant une condition d'application du régime qu'une condition de la responsabilité du propriétaire du bâtiment, et que la ruine nécessitait un effondrement total ou partiel du bâtiment ou, à tout le moins, une chute de certains des matériaux qui le composent. Il faut en conclure que la menace de ruine est insuffisante à fonder la responsabilité du propriétaire sur pied de l'article 1386 du Code civil⁴. Le voisin ou toute autre victime potentielle ou actuelle d'un bâtiment menaçant de ruine est-il pour autant démuné face à une telle situation? Doit-il attendre que la ruine du bâtiment se réalise et lui occasionne un préjudice ou peut-il contraindre le propriétaire à effectuer les travaux qui s'imposent (réparation, consolidation ou démolition du bâtiment)?

33. *Cautio damni infecti.* Le droit romain permettait à celui qui redoute la ruine de l'immeuble voisin d'obtenir l'engagement du propriétaire de celui-ci à effectuer les travaux nécessaires. En cas de refus persistant, le demandeur pouvait être autorisé à prendre les mesures urgentes qui s'imposent, aux frais du propriétaire récalcitrant. Si ce dernier refusait de rembourser le demandeur des frais ainsi exposés, ce dernier disposait d'un droit de rétention sur l'immeuble litigieux. Si, malgré cela, le demandeur n'obtenait pas remboursement, il pouvait,

1. L. CORNELIS, *Principes du droit belge de la responsabilité extra-contractuelle*, o.c., p. 689, n° 409; Mons, 13 nov. 1992, *R.G.A.R.*, 1994, n° 12391. Voir également *infra*, n° 59.

2. En effet, dans ce cas, l'une des conditions de la responsabilité posée de l'article 1386 fait défaut (L. CORNELIS, *Principes du droit belge de la responsabilité extra-contractuelle*, o.c., p. 688, n° 409).

3. J.P. Saint-Josse-ten-Noode, 10 déc. 1969, *R.G.A.R.*, 1970, n° 8504; Mons, 11 juin 1991, *J.T.*, 1991, p. 840; Gand, 10 mai 1994, *R.W.*, 1996-1997, p. 258; Mons, 10 mai 1995, *R.G.A.R.*, 1997, n° 12731.

4. B. DUBUISSON, V. CALLEWAERT, B. DE CONINCK et G. GATHEM, *La responsabilité civile. Chronique de jurisprudence (1996-2007)*, o.c., p. 256, n° 315.

moyennant une nouvelle décision du prêteur, se voir attribuer la possession de ce bâtiment, lui permettant d'en acquérir la propriété par usucapion¹. Le droit allemand octroie également à la victime (potentielle) d'un bâtiment qui menace ruine ou dont des parties se détachent, le droit d'obtenir la condamnation du propriétaire à prendre les mesures nécessaires².

34. Doctrine classique. La doctrine majoritaire considère que '*le Code civil a supprimé la sanction préventive et n'a établi une responsabilité spéciale que si le dommage était acquis. On en déduit qu'il faut qu'il y ait ruine au sens véritable du mot*'³.

35. Jurisprudence. Hormis quelques décisions anciennes et isolées⁴, on trouve peu de jurisprudence abordant la question des mesures préventives en cas de menace de ruine. On recense toutefois, dans la jurisprudence plus récente⁵, certaines décisions ordonnant de prendre les mesures qui s'imposent à l'égard de bâtiments menaçant ruine.

Ainsi, par jugement du 18 septembre 2002⁶, le Juge de Paix du 2^e canton de Liège a-t-il condamné la Région wallonne, devenue propriétaire des installations de surface à l'expiration d'une concession minière, à '*prendre les mesures nécessaires pour éviter qu'elles ne causent de dommage aux tiers*'. Le juge cantonal précise, à cet égard, que l'obligation d'entretien des ouvrages s'impose à la Région wallonne '*par application de l'article 1386*'.

Dans une espèce qui concernait un bâtiment laissé à l'abandon et atteint par la mэрule, qui s'était, par ailleurs, propagée à l'immeuble voisin au point de le rendre inhabitable, le Tribunal de commerce de Mons a condamné l'usufruitier, sur pied de l'article 1382 du Code civil, et la nue-propriétaire, sur pied de l'article 1386 du Code civil, à (faire) procéder, à leurs frais, à la démolition du bâtiment. Le tribunal motive sa décision comme suit, à l'égard de la nue-propriétaire: '*Lorsqu'il ressort d'un rapport d'expertise que les dégradations affectant l'immeuble, suite à la prolifération de la mэрule, ont atteint un degré tel que*

1. 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?', *Act. dr.*, 2003, pp. 597-598, n° 3.

2. BGB § 908 cité par 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?', *o.c.*, p. 599, n° 5.

3. H. DE PAGE, *Traité élémentaire de droit civil belge, o.c.*, p. 1031, n° 996 (ce sont les soussignés qui accentuent). Voir également les références citées par 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?', *o.c.*, p. 601, n° 6.

4. J.F. GERKENS et P. WÉRY, citent notamment un arrêt de la Cour d'appel de Gand du 21 déc. 1865 (*Pas.*, 1866, II, p. 48) qui a ordonné la démolition d'un mur menaçant ruine au motif que le danger permanent qu'il représentait pour le propriétaire voisin constituait un dommage né et actuel ('Les textes du Code civil permettent-ils d'ordonner la réparation ou la démolition des bâtiments qui menacent ruine?', *o.c.*, p. 603, n° 7).

5. Outre les deux décisions commentées ci-dessous, le lecteur consultera également utilement Civ. Liège (réf.), 6 juin 1985, *J.L.*, 1985, p. 510.

6. J.P. Liège (2^{ème} canton), 18 sept. 2002, *J.L.M.B.*, 2002, p. 1731.

*cet immeuble peut être considéré comme en ruine, même s'il n'y a pas encore à proprement parler d'effondrement, il est opportun de prendre les mesures préventives pour éviter tout dommage occasionné aux propriétés voisines. La responsabilité de la nue-propriétaire est aussi engagée sur base de l'article 1386 du Code civil. Dès lors, la demande de démolition peut être également dirigée contre elle*¹.

36. Fondement des mesures préventives. Dès lors que dans chacune des deux espèces résumées ci-dessus, il ne peut être question de ruine d'un bâtiment, il nous semble que la condamnation du (nu-)propriétaire sur pied de l'article 1386 ne pouvait se justifier dans aucun des deux cas². Existe-t-il, en conséquence, un autre fondement permettant au juge d'ordonner au propriétaire ou à tout autre responsable de l'état de délabrement qu'il prenne les mesures nécessaires pour éviter que le bâtiment, menaçant ruine, ne cause préjudice à autrui? L'article 1382 du Code civil, en ce qu'il permet d'ordonner la réparation en nature du préjudice subi, pourrait constituer un fondement à une telle mesure³. La Cour de cassation a, en effet, reconnu au juge le pouvoir d'ordonner la réparation en nature *'notamment en prescrivant à l'auteur du dommage les mesures destinées à faire cesser l'état de choses qui cause préjudice'*⁴. La doctrine considère toutefois que cette solution repose sur une conception trop large de la réparation en nature qui ne tend, en principe, qu'à replacer la victime dans son pristin état⁵. Elle préfère donc fonder la demande de mesures préventives sur l'article 18, alinéa 2, du Code judiciaire, qui dispose 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'*.

SECTION 4. LE DÉFAUT D'ENTRETIEN OU LE VICE DE CONSTRUCTION, CAUSE DE LA RUINE

37. Principe. La circonstance qu'un dommage ait été causé par la ruine d'un bâtiment, ne suffit pas à engager la responsabilité de son propriétaire sur pied de

1. Comm. Mons, 7 mai 2009, *J.L.M.B.*, 2009, p. 1459.

2. Dans le même sens, E. MONTERO, 'Bâtiment menaçant ruine: mieux vaut prévenir que réparer', *J.L.M.B.*, 2009, p. 1466. Voir également B. DUBUISSON, V. CALLEWAERT, B. DE ONINCK et G. GATHEM, *La responsabilité civile. Chronique de jurisprudence (1996-2007)*, o.c., p. 256, n° 315: *'L'idée de doter l'article 1386 d'une fonction préventive [...] insufferait sans conteste une nouvelle jeunesse à la disposition, mais elle demeure cependant en contradiction avec les travaux préparatoires du Code civil'*.

3. *R.P.D.B.*, v° 'Responsabilité', n°s 978-979 et les réf. citées; F. GERKENS et P. WÉRY, 'Les textes du Code civil permettent-ils d'ordonner la réparation ou la démolition des bâtiments qui menacent ruine?', o.c., p. 605, n° 10; E. MONTERO, 'Bâtiment menaçant ruine: mieux vaut prévenir que réparer', *J.L.M.B.*, 2009, p. 1466.

4. Cass., 26 juin 1980, *Pas.*, 1980, I, 1341, *J.T.*, 1980, p. 707, *R.C.J.B.*, 1983, p. 173.

5. F. GERKENS et P. WÉRY, 'Les textes du Code civil permettent-ils d'ordonner la réparation ou la démolition des bâtiments qui menacent ruine?', o.c., pp. 604-605, n° 9; E. MONTERO, 'Bâtiment menaçant ruine: mieux vaut prévenir que réparer', *J.L.M.B.*, 2009, pp. 1466-1467.

l'article 1386 du Code civil. Encore faut-il, en effet, que la ruine soit '*arrivée par une suite du défaut d'entretien ou par le vice de sa construction*'. L'article 1386 requiert ainsi la preuve d'une double causalité: le dommage doit avoir été causé par la ruine, qui doit elle-même être causée par un défaut d'entretien ou un vice de construction.

38. Défaut d'entretien. Le défaut d'entretien vise l'hypothèse du bâtiment qui n'aurait pas reçu (à temps) les soins requis, de sorte qu'il se trouve dans un état de vétusté ou de délabrement¹. Les juridictions de fond considèrent à cet égard, de longue date, qu'*au défaut d'entretien, il faut assimiler l'absence de remplacement en temps utile de ce qui, par sa nature même, ne peut être protégé par aucune mesure d'entretien contre le dépérissement*². Cette conception fut confirmée par la Cour de cassation dans un arrêt prononcé le 19 septembre 2003³. La Cour avait, en effet, à connaître de la responsabilité d'un club de football des suites de la chute de l'un de ses supporters qui s'était appuyé sur un muret de protection de la tribune du stade. Or, le club de football avait régulièrement entretenu les murets du stade qui, par ailleurs, n'étaient atteints d'aucun vice de construction. La Cour d'appel rejeta l'action de la victime au motif '*qu'est sans pertinence la considération émise par [le demandeur] selon laquelle les barrières de protection auraient dû être remplacées en raison de leur vétusté et que le défaut d'entretien du bien immobilier ne peut être confondu avec le défaut de remplacement de ce bien*'. La Cour de cassation a considéré que cet arrêt ne justifiait pas légalement sa décision, précisant que '*le défaut d'entretien peut résulter de la vétusté dans la mesure où le propriétaire du bâtiment a négligé d'en remplacer les éléments vétustes*'.

39. Vice de construction. Le vice de construction peut résulter de plusieurs causes. La doctrine cite, ainsi, notamment l'application d'une technique contraire aux règles de l'art, un défaut dans l'exécution dans les règles de l'art ou encore l'utilisation de matériaux non appropriés ou affectés d'un vice caché⁴.

Si les trois premières hypothèses ne posent pas de difficulté en ce qu'elles permettront d'engager tant la responsabilité de l'entrepreneur (et/ou de l'architecte, le cas échéant)⁵ que celle du propriétaire, la question du vice caché affectant un matériau de construction paraît plus délicate.

1. Liège, 10 sept. 2013, *R.G.A.R.*, 2014, n° 15046, qui précise en outre que '*par défaut d'entretien, on entend non seulement la négligence fautive entraînant le délabrement partiel ou total du bâtiment mais aussi tout élément 'objectif' qui aboutit à cette même conséquence (circonstances climatiques, ancienneté du bâtiment, usure, ...)*'.

2. Gand, 9 juill. 1953, *R.W.*, 1957-1958, col. 1584 cité par R.O. DALCQ, *Traité de la responsabilité civile*, o.c., p. 724, n° 2284; Gand, 16 nov. 1993, *R.W.*, 1994-1995, p. 1084.

3. Cass., 19 sept. 2003, *Pas.*, 2003, p. 1140, *Rev. dr. ULg.*, 2004, p. 148 et note B. KOHL.

4. P. FONTAINE et O. MOCKEL, 'Ouvrage en construction: la responsabilité du propriétaire selon l'article 1386 du Code civil', o.c., p. 10.

5. Soit immédiatement, *in solidum*, avec le propriétaire en cas de demande conjointe de la victime à leur égard soit, dans un second temps, en cas de recours du propriétaire (voir, à cet égard, *infra*, n° 64).

On considère, en effet, que l'ignorance invincible du vice qui affecterait les matériaux, peut être avancée par l'entrepreneur, pour s'exonérer de toute responsabilité dans la survenance du dommage qui en résulterait¹. Ceci aboutit à la conclusion, paradoxale, que *'dans certaines hypothèses le professionnel peut s'exonérer, alors que le profane, propriétaire de l'immeuble, se voit refuser ce droit'*².

Il n'en irait autrement que si l'on considère, comme l'a jugé la Cour d'appel de Bruxelles, dans un arrêt du 20 juin 1958, que les défauts (cachés) des matériaux ne constituent pas des vices de construction³.

40. Preuve. La victime supporte la charge de la preuve du défaut d'entretien ou du vice de construction. S'agissant de faits juridiques, ils peuvent être rapportés par toute voie de droit. Il a ainsi été jugé que la preuve du défaut d'entretien pouvait résulter de la vétusté *'à laquelle il n'a pas été remédié'*⁴. Un autre jugement récent a considéré que *'le fait que l'accident se soit produit pendant la réparation d'un linteau démontre le défaut d'entretien antérieur'*⁵. On citera également un arrêt du 31 mars 2006, de la Cour d'appel de Liège, qui a considéré que *'la chute d'une partie du bâtiment pouvait survenir par n'importe quelle sollicitation de 18kg, ce qui n'est pas énorme, en raison du vice de construction. Il s'agit d'un vice incontestable, un monument en pierre devant pouvoir, comme tout autre monument, résister à une pression de faible portance'*⁷. Il a, enfin, été jugé tout récemment que *'l'effondrement du plancher du grenier [...] 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 [...] est établi'*⁸.

41. Causalité. Il n'appartient pas uniquement à la victime de prouver l'existence du défaut d'entretien ou du vice de construction. Encore faut-il prouver qu'ils ont été la cause de la ruine. La preuve positive d'une telle circonstance n'est pas chose aisée. On admet, dès lors, qu'elle puisse être rapportée de manière inductive, en établissant que la ruine n'a pu avoir d'autre cause qu'un défaut

1. Mons, 8 oct. 1990, *R.G.A.R.*, 1993, n° 12171; Liège, 30 sept. 2010, *R.G.A.R.*, 2011, n° 14758.

2. P. FONTAINE et O. MOCKEL, 'Ouvrage en construction: la responsabilité du propriétaire selon l'article 1386 du Code civil', *o.c.*, p. 10.

3. Bruxelles, 20 juin 1958, *R.G.A.R.*, 1960, n° 6525 et note R.O. DALCQ. La Cour constate en effet qu'il ressort des rapports d'expertise que la pierre de la console qui s'est effondrée était atteinte d'un défaut appelé *'limé'* (partie plus tendre de la pierre) ou d'un autre défaut appelé *'filet blanc'*, diminuant dangereusement la résistance de la pierre. Elle conclut toutefois à l'absence de vice de construction, et donc de responsabilité du propriétaire, au motif qu'au dire des experts, la construction a été exécutée conformément aux règles de l'art.

4. J.P. Marchienne-au-Pont, 6 févr. 1975, *R.G.A.R.*, 1975, n° 9507; Liège, 6 juin 2005, *R.R.D.*, 2005, p. 251. Dans le même sens concernant la vétusté des installations d'un stade de football, voir Cass., 19 sept. 2003, *Pas.*, 2003, p. 1140, *Rev. dr. ULg.*, 2004, p. 148 et note B. KOHL.

5. Chute d'un linteau de pierre bleue surplombant une porte de garage.

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

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

8. Liège, 10 sept. 2013, *R.G.A.R.*, 2014, n° 15046.

d'entretien ou un vice de construction¹. Une telle preuve ne peut cependant résulter de la seule survenance de la ruine du bâtiment².

A défaut d'établir un tel lien de causalité, le propriétaire ne sera pas tenu à réparation. C'est, ainsi, notamment le cas lorsque la ruine a été causée par un incendie³, par des vents de tempête d'une violence exceptionnelle⁴ ou par la foudre⁵.

Par contre, si un bâtiment ou une partie de celui-ci est resté(e) debout suite à un incendie ou un bombardement et qu'il/elle s'effondre quelques temps plus tard, le propriétaire sera tenu de réparer les dommages occasionnés par cette chute, compte tenu du défaut d'entretien de la ruine⁶.

42. Causalité – suite. On précisera, enfin, qu'une fois le lien de causalité entre le défaut d'entretien ou le vice de construction et la ruine établi, leur origine '*importe peu. L'on ne doit pas remonter d'avantage la chaîne des causalités*'⁷. Le propriétaire du bâtiment sera donc tenu à indemniser, même s'il est établi que le vice de construction ou le défaut d'entretien sont le fait d'un tiers, qu'ils résultent de la force majeure⁸ ou encore qu'il ne pouvait en avoir connaissance.

Ceci se déduit des termes de l'arrêt de la Cour de cassation du 3 février 1955: '*que si cette responsabilité a pour fondement une faute, à savoir un défaut*

1. R.O. DALCQ, *Traité de la responsabilité civile, o.c.*, p. 724, n° 2285; L. CORNELIS, *Principes du droit belge de la responsabilité extra-contractuelle*, p. 678, n° 402; B. DUBUISSON, V. CALLEWAERT, B. DE CONINCK et G. GATHEM, *La responsabilité civile. Chronique de jurisprudence (1996-2007)*, o.c., p. 259, n° 321. Pour des cas d'application, voir not. Gand, 16 mai 1959, *R.G.A.R.*, 1961, n° 6659; J.P. Mouscron, 7 déc. 1979, *R.G.A.R.*, 1982, n° 10464; J.P. Jette, 16 févr. 1983, *Res jur. imm.*, 1983, p. 111; J.P. Bruges (3^{ème} canton), 22 mars 1985, *R.W.*, 1985-1986, col. 2436; Civ. Mons, 2 mars 1987, *Bull. ass.*, 1987, p. 493; Gand, 16 nov. 1993, *R.W.*, 1994-1995, p. 1084; Anvers, 27 juin 1994, *Turnh. Rechtsl.*, 1994-1995, p. 19.
2. R.O. DALCQ, *Traité de la responsabilité civile, o.c.*, p. 724, n° 2285; E. MONTERO et R. MARCHETTI, 'Le point sur la responsabilité du fait des choses (choses, animaux, bâtiments): 10 ans de jurisprudence', o.c., p. 161, n° 85; Cass., 8 janv. 1982, *Pas.*, 1982, I, p. 573; Civ. Bruxelles, 7 févr. 1995, *Bull. ass.*, 1995, p. 595. *Contra*: Civ. Charleroi, 24 févr. 1992, *R.R.D.*, 1993, p. 18.
3. Liège, 6 févr. 1968, *Pas.*, II, 144.
4. Liège, 30 juin 1988, *R.G.A.R.*, 1992, n° 1210; Civ. Bruxelles, 18 avr. 1989, *Res jur. imm.*, 1991, p. 143; Anvers, 31 janv. 1990, *Bull. ass.*, 1990, p. 578; Civ. Bruxelles, 7 févr. 1995, *Bull. ass.*, 1995, p. 595; Civ. Malines, 3 déc. 1996, *Bull. ass.*, 1997, p. 322; Bruxelles, 5 févr. 2002, *R.G.D.C.*, 2004, p. 225. Voir toutefois concernant des pointes de vent fort mais non exceptionnel, J.P. Jette, 16 févr. 1983, *Res jur. imm.*, 1983, p. 111; Civ. Nivelles, 21 nov. 1985, *R.G.A.R.*, 1987, n° 11272; Civ. Mons, 2 mars 1987, *Bull. ass.*, 1987, p. 493; Civ. Nivelles, 25 avr. 1989, *R.G.D.C.*, 1990, p. 170; Civ. Liège, 3 mai 1993, *R.G.A.R.*, 1995, n° 12468.
5. Gand, 21 déc. 2006, *R.G.A.R.*, 2007, n° 14267.
6. Anvers, 2 févr. 2005, *N.j.W.*, 2006, p. 800 (écroulement d'une façade quelques mois après un incendie); Gand, 28 mai 1952, *R.G.A.R.*, 1953, n° 5253 (ruine d'un mur fragilisé par un fait de guerre).
7. B. DUBUISSON, 'Développements récents concernant les responsabilités du fait des choses (choses, animaux, bâtiments)', o.c., p. 342, n° 68.
8. R.O. DALCQ, *Traité de la responsabilité civile, o.c.*, p. 726, n° 2290; J.L. FAGNART, *Examen de la jurisprudence concernant la responsabilité civile (1955-1969)*, o.c., p. 54, n° 31; L. CORNELIS, *Principes du droit belge de la responsabilité extra-contractuelle*, p. 685, n° 406; Civ. Charleroi, 2 déc. 1987, *R.G.D.C.*, 1988, p. 337; Cass., 17 déc. 1992, *R.G.A.R.*, 1995, n° 12400. *Contra* R. ANDRÉ, *Les responsabilités*, Bruxelles, 1981, p. 329.

*d'entretien ou un vice de construction du bâtiment ceux-ci ne doivent pas nécessairement être imputables au propriétaire personnellement*¹.

C'est ce qu'a confirmé la Cour d'appel de Liège par un arrêt du 24 juin 1988, par lequel elle précise qu'il n'y a pas d'identité de fondement entre l'action de la victime introduite sur pied de l'article 1386 du Code civil et celle qui trouve sa base dans les articles 418 à 420 du Code pénal (coups et blessures involontaires). La victime ne doit pas prouver que le défaut d'entretien ou le vice de construction du bâtiment sont imputables au propriétaire, condition seulement nécessaire à l'établissement de la faute pénale².

Plus récemment, la Cour de cassation a eu l'occasion de préciser clairement que *'le propriétaire n'est pas exonéré de sa responsabilité s'il établit que le défaut d'entretien n'est pas dû à sa faute mais à une cause étrangère. Il n'est exonéré que s'il prouve que le dommage ou la ruine est dû à une autre cause qu'un défaut d'entretien ou un vice de construction'*³.

Le Professeur CORNELIS considère que la faute de la victime qui serait à l'origine du défaut d'entretien ou du vice de construction, a pour conséquence d'exclure la responsabilité du propriétaire fondée sur l'article 1386 du Code civil⁴, et ne mènerait donc pas à un partage de responsabilité, contrairement à l'hypothèse où la victime a participé à la survenance du dommage, conjointement avec la ruine du bâtiment⁵.

1. Cass., 3 févr. 1955, *R.C.J.B.*, 1955, p. 89, *J.T.*, 1955, p. 179 et les conclusions du Procureur général R. HAYOIT DE TERMICOURT.

2. Liège, 24 juin 1988, *Ann. dr. Lg.*, 1990, p. 25.

3. Cass., 17 déc. 1992, *Pas.*, 1992, I, p. 1390, *J.T.*, 1993, p. 443, *R.G.A.R.*, 1995, n° 12400.

4. L. CORNELIS, *Principes du droit belge de la responsabilité extra-contractuelle*, p. 685, n° 406.

5. Voir *supra*, n° 15.

Chapitre 4. Effets du régime de responsabilité

SECTION 1. NATURE DU RÉGIME DE RESPONSABILITÉ

43. *Ratio legis.* La *ratio legis* de l'article 1386 du Code civil est d'assurer une indemnisation de la victime de la ruine d'un bâtiment par le propriétaire de celui-ci. L'objectif du régime est donc de garantir¹ une indemnisation à la victime de la ruine d'un bâtiment. La victime est, d'ailleurs, le seul bénéficiaire du régime et elle seule peut l'invoquer à l'égard du propriétaire du bâtiment².

44. L'absence de condition de l'imputabilité de la faute au propriétaire. Nous avons eu l'occasion de préciser que l'imputation au propriétaire de la faute qui conditionne la responsabilité découlant de l'article 1386 du Code civil, à savoir le défaut d'entretien ou le vice de construction, n'est pas une condition de sa responsabilité³.

Dans son arrêt du 3 février 1955, la Cour de cassation précisait déjà que *'si cette responsabilité a pour fondement une faute, à savoir un défaut d'entretien ou un vice de construction du bâtiment, ceux-ci ne doivent pas nécessairement être imputables au propriétaire personnellement: prenant en considération que la victime du dommage ne pourra généralement connaître la personne à qui le défaut d'entretien ou le vice de construction du bâtiment est imputable, le législateur a entendu lui permettre d'agir dans tous les cas contre le propriétaire, sans préjudice du droit de celui-ci d'exercer, le cas échéant, un recours contre l'auteur de la faute'*⁴⁻⁵.

45. Une responsabilité du fait d'autrui? Commentant cet arrêt, le Professeur DABIN s'interrogeait sur le fondement de la responsabilité mise à charge du propriétaire: *'d'une part, celui-ci est responsable qu'autant qu'une faute a été commise, défaut d'entretien ou vice de construction; et cette faute, ou plutôt l'existence de cette faute n'est pas présumée: selon le droit commun de la preuve, des conditions d'application des règles, elle doit être prouvée. C'est dire que cette responsabilité n'est pas 'ob rem ou fondée sur le risque'. En vertu de la théorie du risque, en effet, le propriétaire aurait eu à répondre de la ruine de son bâtiment en*

1. R.O. DALCQ, *Traité de la responsabilité civile, o.c.*, p. 725, n° 2287.

2. R.O. DALCQ, note sous Bruxelles, 20 juin 1958, *R.G.A.R.*, 1960, n° 6525.3.

3. Voir *supra*, n° 42.

4. Cass., 3 févr. 1955, *J.T.*, 1955, p. 179 avec les conclusions du Proc. gén. R. HAYOIT DE TERMICOURT, *R.C.J.B.*, 1955, p. 89 et note J. DABIN.

5. Pour une confirmation plus récente de cette jurisprudence, voir Cass., 16 juin 1995, *Pas.*, 1995, I, p. 643, *Entr. et dr.*, 1997, p. 34: *'le propriétaire demeure responsable même si le défaut d'entretien ou le vice de construction ne lui sont pas imputables'*.

dehors de toute exigence de faute quelconque ou de quiconque, sauf la cause étrangère (force majeure, fait de la victime ou d'un tiers) simplement au titre de contrepartie des avantages de la propriété (Ubi emolumentum ubi onus).

Mais, d'autre part, peu importe l'auteur de la faute qui peut être soit le propriétaire lui-même, soit le gardien ou le possesseur ou un tiers: encore que le défaut d'entretien ou le vice de construction aurait été imputable à un autre [...] sans aucune faute personnelle du propriétaire; encore que, cette faute d'un autre, le propriétaire l'eût ignorée en fait et eût pu l'ignorer (cas d'ignorance invincible), il ne cesserait pas d'être responsable. [...] En somme, l'on aurait affaire, là où le propriétaire serait personnellement indemne de toute faute, à un cas particulier de responsabilité pour autrui¹.

La victime pourra donc adresser sa réclamation au propriétaire, quel que soit le responsable du défaut d'entretien ou du vice de construction. Ainsi, dans l'hypothèse où le défaut d'entretien ou le vice de construction est imputable à un tiers, le propriétaire du bâtiment devient, par l'effet de l'article 1386 du Code civil, garant du fait d'autrui envers la victime².

C'est ce que confirme la Cour d'appel de Mons dans un arrêt du 10 mars 1983: *'la responsabilité du propriétaire d'un bâtiment en ruine est fondée sur la faute, à savoir un défaut d'entretien ou un vice de construction, la ruine impliquant nécessairement un état de délabrement avancé ou de dégradation très grave entraînant la chute ou l'effondrement, soit de la construction entière, soit d'un matériau qui la constitue. Il ne s'agit pas d'une présomption de faute³ dans le chef du propriétaire mais d'une présomption de responsabilité du fait d'autrui⁴'.*

Tout comme à d'autres auteurs⁵, il nous paraît discutable d'analyser le régime de l'article 1386 du Code civil comme instaurant un régime de responsabilité du fait d'autrui. Il est, en effet, des hypothèses où le défaut d'entretien, ou même le vice de construction, est imputable au propriétaire lui-même. Dans ce cas, il n'y a ni présomption d'imputabilité, ni responsabilité du fait d'autrui, puisque la ruine et le dommage trouveront leur cause dans le propre fait du propriétaire. Nous avons également précisé que le fait que le défaut d'entretien ou le vice de

1. J. DABIN, 'La responsabilité du fait des bâtiments (article 1386 du Code civil) et le cas du bâtiment en construction', *o.c.*, p. 96.

2. E. MONTERO et R. MARCHETTI, 'Le point sur la responsabilité du fait des choses (choses, animaux, bâtiments): 10 ans de jurisprudence', p. 162, n° 86.

3. Il ne s'agit pas non plus, à proprement parler, d'une présomption d'imputabilité de la faute du tiers au propriétaire puisque *'le propriétaire du bâtiment responsable envers la victime peut se retourner contre celui auquel la faute est imputable'* (R.O. DALCQ, *Traité de la responsabilité civile, o.c.*, p. 725, n° 2287).

4. Mons, 10 mars 1983, *Pas.*, 1983, II, p. 55.

5. L. CORNELIS, *Principes du droit belge de la responsabilité extra-contractuelle, o.c.*, p. 670, n° 396; E. MONTERO et R. MARCHETTI, 'Le point sur la responsabilité du fait des choses (choses, animaux, bâtiments): 10 ans de jurisprudence', *o.c.*, p. 162, n° 86.

construction résulte d'un cas de force majeure¹ ou d'un vice caché affectant les matériaux utilisés² n'exonère en rien le propriétaire de sa responsabilité.

46. Une responsabilité du fait des choses? Certains auteurs considèrent que l'article 1386 du Code civil établirait un régime de responsabilité du fait des choses³. Une telle classification paraît également contestable puisque, comme le rappelait déjà le Professeur DABIN dans son commentaire de l'arrêt de la Cour de cassation du 3 février 1955, '*le propriétaire [ne doit pas] répondre de la ruine de son bâtiment en dehors de toute exigence de faute quelconque ou de quiconque*'⁴. Dès lors que la cause de la ruine est prise en considération, le régime ne peut s'analyser comme établissant une présomption de responsabilité du fait des choses⁵.

47. Une responsabilité objective. Au terme de l'analyse, on ne peut que conclure, avec E. MONTERO et R. MARCHETTI que '*l'article 1386 du Code civil a une nature complexe et [qu']il est permis d'y lire une règle de responsabilité objective*'⁶.

SECTION 2. LES MOYENS DE DÉFENSE DU PROPRIÉTAIRE

§ 1. Absence de l'une des conditions de la responsabilité

48. Droit d'apporter la preuve contraire. La charge de la preuve de la réunion des conditions prévues à l'article 1386 du Code civil repose, conformément au droit commun, sur la victime. Rien n'empêche toutefois celui dont la responsabilité est recherchée sur le fondement de cette disposition d'apporter la preuve que l'une au moins de ces conditions n'est pas remplie en l'espèce. Ainsi, s'il veut contester sa responsabilité, il peut contester sa qualité de propriétaire du bien visé, le fait que l'immeuble concerné puisse être considéré comme un bâtiment, que le dommage soit causé par sa ruine ou que cette ruine soit la conséquence d'un défaut d'entretien ou d'un vice de construction.

49. Contestation de l'un des deux liens de causalité nécessaires. En ce qui concerne la double causalité exigée par l'article 1386 du Code civil (vice de construction

1. Voir *supra*, n° 42. Voir également *infra*, n° 50.

2. Voir *supra*, n° 39.

3. L. CORNELIS, *Principes du droit belge de la responsabilité extra-contractuelle*, o.c., p. 670, n° 396.

4. J. DABIN, 'La responsabilité du fait des bâtiments (article 1386 du Code civil) et le cas du bâtiment en construction', o.c., p. 96.

5. E. MONTERO et R. MARCHETTI, 'Le point sur la responsabilité du fait des choses (choses, animaux, bâtiments): 10 ans de jurisprudence', o.c., p. 163, n° 87.

6. *Ibid.*

ou défaut d'entretien cause de la ruine et ruine cause du dommage), la Cour de cassation a rappelé que *'le propriétaire [...] n'est exonéré que s'il prouve que le dommage ou la ruine est dû/due à une autre cause qu'un défaut d'entretien ou un vice de construction'*¹.

Ainsi, le propriétaire peut soutenir que la ruine n'est pas la cause du dommage, qui serait produit tel qu'il s'est produit, même si le bâtiment ne s'était pas partiellement ou totalement écroulé ou que la ruine du bâtiment a été causée uniquement par la force majeure, la faute d'un tiers ou la faute de la victime. Dans ce cas, *'l'article 1386 du Code civil ne trouve pas à s'appliquer car le lien causal entre le défaut d'entretien ou le vice de construction et la ruine fait défaut'*².

§ 2. Indifférence de l'imputabilité du défaut d'entretien ou du vice de construction au propriétaire

50. Rappel du principe. Dès lors que sa responsabilité est engagée sur la base de l'article 1386 du Code civil, le propriétaire ne peut tenter de s'en exonérer en soutenant qu'il n'a commis aucune faute; il est responsable, même si aucune faute ne lui est personnellement imputable³.

La jurisprudence de la Cour de cassation est constante à cet égard. Elle rappelle, ainsi, régulièrement que:

- *'si cette responsabilité a pour fondement une faute, à savoir un défaut d'entretien ou un vice de construction du bâtiment, ceux-ci ne doivent pas nécessairement être imputables au propriétaire personnellement'*⁴;
- *'le propriétaire n'est pas exonéré de sa responsabilité s'il établit que le défaut d'entretien n'est pas dû à sa faute mais à une cause étrangère'*⁵;
- *'le propriétaire demeure responsable même si le défaut d'entretien ou le vice de construction ne lui sont pas imputables'*⁶.

Sous réserve des précisions reprises ci-dessus, il s'agit donc d'une présomption de responsabilité irréfragable⁷.

51. Cas d'application. Il est ainsi inutile, dans le chef du propriétaire de ce prévaloir des circonstances suivantes:

1. Cass., 17 déc. 1992, *Pas.*, 1992, I, p. 1390, *J.T.*, 1993, p. 443, *R.G.A.R.*, 1995, n° 12400.

2. E. MONTERO et R. MARCHETTI, 'Le point sur la responsabilité du fait des choses (choses, animaux, bâtiments): 10 ans de jurisprudence', *o.c.*, p. 164, n° 89.

3. Cass., 16 juin 1995, *Pas.*, 1995, I, p. 643, *Entr. et dr.*, 1997, p. 34.

4. Cass., 3 févr. 1955, *J.T.*, 1955, p. 179 avec les conclusions du Proc. gén. R. HAYOIT DE TERMICOURT, *R.C.J.B.*, 1955, p. 89 et note J. DABIN.

5. Cass., 17 déc. 1992, *Pas.*, 1992, I, p. 1390, *J.T.*, 1993, p. 443, *R.G.A.R.*, 1995, n° 12400.

6. Cass., 16 juin 1995, *Pas.*, 1995, I, p. 643, *Entr. et dr.*, 1997, p. 34.

7. B. DUBUISSON, 'Développements récents concernant les responsabilités du fait des choses (choses, animaux, bâtiments)', *o.c.*, p. 344, n° 72.

- l'ignorance invincible de l'état vicieux du bâtiment¹;
- le fait qu'il ne soit pas le gardien du bien²;
- le fait d'avoir confié l'entretien du bâtiment à un tiers, notamment locataire³;
La Cour d'appel de Liège a ainsi considéré que '*la responsabilité du propriétaire ne peut être rejetée ni sur un locataire ni sur aucune autre personne dont la faute serait à l'origine du défaut d'entretien ou du vice de construction, ou se combinerait avec eux. Dans tous les cas, le propriétaire demeure de plein droit responsable à l'égard de la victime, sauf son recours contre l'auteur de la faute. Ce n'est que si la ruine du bâtiment s'est produite en l'absence et en dehors de tout défaut d'entretien ou vice, que le propriétaire est exonéré*'⁴.
- le fait que le vice de construction soit imputable à un entrepreneur ou à un autre constructeur⁵;
- le fait que l'entretien, dont l'absence est la cause du sinistre, soit impossible à réaliser.

Un propriétaire a ainsi invoqué, à titre de force majeure, l'impossibilité d'assurer l'entretien d'un puit '*en raison de la présence continue d'eau*'. Le Tribunal de première instance de Charleroi rappelle, à cette occasion, que '*la présomption dictée par l'article 1386 du Code civil est une présomption de responsabilité du fait d'autrui irréfragable, dès lors qu'est établi le lien de causalité entre, d'une part, le défaut d'entretien et la ruine et, d'autre part, la ruine et la survenance du dommage. Ces présomptions ne cèdent pas devant la force majeure*'⁶⁻⁷.

§ 3. Causes étrangères libératoires

52. Hypothèses visées. Comme nous l'avons indiqué ci-dessus⁸, le propriétaire peut contester les conditions de sa responsabilité, en démontrant soit l'absence de lien causal entre la ruine et le dommage de la victime, soit que la ruine n'a pas été causée par un défaut d'entretien ou un vice de construction, mais par une cause étrangère, c'est-à-dire la force majeure, le fait d'un tiers ou la faute de la victime.

1. J.L. FAGNART, *Examen de la jurisprudence concernant la responsabilité civile (1955-1969)*, o.c., p. 54.

2. Liège, 3 nov. 1960, *R.G.A.R.*, 1961, n^{os} 6638 et 6658 et notes; Liège, 6 févr. 1968, *Pas.*, 1968, II, p. 144.

3. R.O. DALCQ, *Traité de la responsabilité civile*, o.c., p. 721, n^o 2273; Liège, 3 nov. 1960, *R.G.A.R.*, 1961, n^{os} 6638 et 6658.

4. Liège, 6 févr. 1968, *Pas.*, 1968, II, p. 144.

5. Liège, 24 juin 1988, *Ann. dr. Lg.*, 1990, p. 30 et note F. KEFER, 'Conséquences civiles de l'acquiescement du propriétaire d'un immeuble', pp. 31 à 38.

6. Civ. Charleroi, 2 déc. 1987, *R.G.D.C.*, 1988, p. 337 citant notamment Mons, 10 mars 1983, *Pas.*, 1983, II, p. 55.

7. Il n'en irait autrement que si le propriétaire parvenait à établir que la force majeure, et non un défaut d'entretien, est à l'origine de la ruine du bâtiment (voir *supra*, n^o 49).

8. Voir *supra*, n^o 49.

A. LA FORCE MAJEURE

53. Absence de lien causal entre la ruine et le dommage. Bien que théoriquement envisageable, l'hypothèse d'un dommage, concomitant à la ruine d'un bâtiment, mais qui trouverait sa cause dans un cas de force majeure ne se présente guère. Le seul exemple de décision jurisprudentielle excluant le lien de causalité entre la ruine et le dommage est l'arrêt de la Cour d'appel d'Anvers du 25 novembre 2002, qui a considéré que les brûlures et le décès de la victime qui ont suivi une explosion de gaz ayant entraîné la ruine du bâtiment étaient la conséquence de l'explosion de gaz et non de la ruine¹. Cette décision ne considère toutefois pas l'explosion intervenue comme relevant de la force majeure, puisqu'elle retient la responsabilité du propriétaire, en sa qualité de gardien, sur pied de l'article 1384, alinéa 1^{er}, du Code civil.

54. Force majeure, cause de la ruine. La jurisprudence a essentiellement eu à connaître d'hypothèses dans lesquelles le propriétaire prétendait, pour tenter d'échapper à sa responsabilité, que la force majeure était la cause de la ruine. Dans ce cas, la cause étrangère n'est libératoire dans le chef du propriétaire que si elle exclut l'existence d'un vice ou d'un défaut de construction en lien causal avec le dommage².

La Cour d'appel de Liège l'a rappelé dans un arrêt du 24 juin 1988, considérant que *'le propriétaire ne peut être exonéré de sa responsabilité qu'en établissant que la ruine elle-même a été causée par la force majeure à l'exclusion de tout défaut d'entretien ou de vice de construction'*³.

De même, par un jugement du 3 mai 1993, le Tribunal de première instance de Liège a considéré que *'le cumul de la faute du propriétaire présumé par l'article 1386 du Code civil et d'une cause extérieure, n'exonère pas le premier de sa responsabilité'*⁴.

55. Charge de la preuve. La charge de la preuve de ce que la ruine du bâtiment est due à un cas de force majeure, repose sur le propriétaire, dès lors qu'à défaut d'apporter cette preuve, il reste responsable sur la base de l'article 1386 du Code civil.

Cette charge de la preuve de la cause étrangère libératoire, qui repose sur le propriétaire, mise en parallèle avec la charge de la preuve du vice de construction ou du défaut d'entretien, qui repose sur la victime, est cependant appréciée de manière parfois divergente, après sinistre:

1. Anvers, 25 nov. 2002, *Bull. ass.*, 2003, p. 826, *N.j.W.*, 2003, p. 628.

2. B. DUBUISSON, 'Développements récents concernant les responsabilités du fait des choses (choses, animaux, bâtiments)', *o.c.*, p. 346, n° 74.

3. Liège, 24 juin 1988, *Ann. dr. Lg.*, 1990, p. 25 et note F. KEFER, 'Conséquences civiles de l'acquiescement du propriétaire d'un immeuble', *Ann. dr. Lg.*, 1990, spéc. p. 34.

4. Civ. Liège, 3 mai 1993, *R.G.A.R.*, 1995, n° 12468.

- selon certaines décisions, dès lors que le vice de construction ou le défaut d'entretien n'est pas établi, la survenance d'un élément extérieur important exonère la responsabilité du propriétaire, même si cet évènement ne peut être considéré comme un cas de force majeure¹.

Ainsi, le fait que des vents de tempête ne soient pas considérés comme cas de force majeure, ne signifie pas *de facto* que le sinistre est dû à un défaut d'entretien ou un vice de construction; pour que la responsabilité du propriétaire soit retenue, la victime doit apporter la preuve de ceux-ci, de sorte qu'à défaut de cette preuve, la responsabilité du propriétaire est écartée.

Par un jugement du 18 avril 1989, le Tribunal de première instance de Bruxelles a ainsi considéré que, dès lors que la preuve d'un vice de construction ou d'un défaut d'entretien n'était pas apportée, '*l'action d'un vent exceptionnellement violent qui ne se présente que tous les 40 ans environ dans notre pays*' est la seule cause du sinistre, de sorte que l'éventuelle qualification en cas de force majeure ne devait pas être examinée².

- selon d'autres, si cet élément extérieur ne peut être considéré comme étant un cas de force majeure, le sinistre doit être considéré comme étant la conséquence logique d'un défaut d'entretien ou d'un défaut de construction, engageant automatiquement la responsabilité du propriétaire, dès lors qu'un bâtiment normalement construit et entretenu doit pouvoir supporter, sans dégâts importants, des évènements extérieurs non exceptionnels.

Ainsi, '*s'agissant d'un fait juridique, la preuve du défaut d'entretien ou du vice de construction peut être rapportée par toute voie de droit. Comme la preuve positive du vice ou du défaut n'est pas toujours aisée à rapporter, la jurisprudence admet la preuve inductive, à savoir la démonstration que la ruine du bâtiment ne peut s'expliquer autrement que par l'une de ces deux circonstances*'³.

En d'autres termes, '*la réunion de certaines circonstances de fait objectives établissant l'existence d'un défaut d'entretien ou d'un vice de construction (circonstances climatologiques, ancienneté du bâtiment, usure ou défaut des matériaux utilisés, ...) est suffisante*'⁴.

La victime pourrait ainsi se limiter à démontrer que la ruine ne peut s'expliquer que par ce vice ou ce défaut invoqué, à l'exclusion de toute autre cause possible.

C'est le raisonnement qui sous-tend les nombreuses décisions de jurisprudence qui considèrent que l'absence de résistance du bâtiment (ou d'une partie de celui-ci) à des vents puissants, mais non exceptionnels, suffit à établir

1. Anvers, 31 janv. 1990, *Bull. ass.*, 1990, p. 578 et note D. VAN ORSHOVEN.

2. Civ. Bruxelles, 18 avr. 1989, *Res jur. imm.*, 1991, p. 143.

3. B. DUBUISSON, V. CALLEWAERT, B. DE CONINCK et G. GATHEM, *La responsabilité civile. Chronique de jurisprudence (1996-2007)*, o.c., p. 259.

4. E. MONTERO et R. MARCHETTI, 'Le point sur la responsabilité du fait des choses (choses, animaux, bâtiments): 10 ans de jurisprudence', o.c., p. 160, n° 85.

l'existence d'un vice de construction ou d'un défaut d'entretien engageant la responsabilité du propriétaire¹⁻².

Il a, ainsi, notamment été jugé que lorsqu'une cheminée n'a pas résisté à l'assaut de vents violents, sa chute en l'absence de toute autre cause possible, permet de considérer avec certitude qu'elle était soit affectée d'un vice de construction, soit qu'elle était insuffisamment entretenue et pour l'une ou l'autre de ces raisons, impropre à supporter la poussée des vents particulièrement puissants, mais non constitutifs de force majeure³. Le Juge de Paix de Gedinne a tenu le même raisonnement, constatant que, malgré les vents de tempête, une cheminée qui avait été entretenue, ne s'était pas effondrée, contrairement à la cheminée litigieuse, et qu'aucun dégât n'a été rapporté dans le village, la même nuit, écartant dès lors ces vents de tempête comme étant un cas de force majeure⁴.

Selon le Professeur FAGNART, '*ces décisions sont contestables car elles imposent en réalité au propriétaire, de prouver que la ruine est due à un cas de force majeure. Les jugements ont même décidé que la reconnaissance d'un vent de tempête violent comme étant une calamité naturelle n'exclut pas l'application de l'article 1386 du Code civil*'⁵.

Cette divergence d'appréciation résulte, principalement, de la manière dont le juge appelé à trancher un litige appréciera la preuve à apporter, par la victime d'une part, laquelle peut établir de manière inductive le défaut d'entretien ou le vice de construction, et par le propriétaire d'autre part qui, à défaut de pouvoir démontrer l'existence d'une cause étrangère libératoire, pourra contester l'existence d'un défaut d'entretien ou d'un vice de construction en lien causal avec le dommage.

56. Exemples jurisprudentiels. Ont été considérés comme des cas de force majeure, exonérant le propriétaire de sa responsabilité:

1. Civ. Nivelles, 21 nov. 1985, *R.G.A.R.*, 1987, n° 11272; Civ. Nivelles, 25 avr. 1989, *R.G.D.C.*, 1990, p. 170; J.P. Mol, 28 mai 1991, *Turnh. Rechtl.*, 1991, p. 148; Civ. Bruxelles, 17 janv. 1992, *Res jur. imm.*, 1992, p. 185; Civ. Charleroi, 24 févr. 1992, *R.R.D.*, 1993, p. 18; Civ. Liège, 3 mai 1993, *R.G.A.R.*, 1995, n° 12468; Gand, 16 nov. 1993, *R.W.*, 1994-1995, p. 1084; Civ. Bruxelles, 16 juin 1994, *R.G.A.R.*, 1995, n° 12538; Anvers, 27 juin 1994, *Turnh. Rechtl.*, 1994-1995, p. 19.
2. La Cour d'appel de Mons, après avoir refusé de qualifier de ruine le sinistre survenu (et écartant donc l'article 1386 du Code civil), a tenu le même raisonnement pour considérer comme établi le vice d'une toiture dont certains éléments s'étaient arrachés sous l'action d'un vent fort mais non exceptionnel (Mons, 11 juin 1991, *J.T.*, 1991, p. 840). La Cour a confirmé sa jurisprudence par un arrêt du 10 mai 1995: bien que refusant de considérer la chute de quelques tuiles comme constitutive d'une ruine au sens de l'article 1386 du Code civil, elle a jugé que '*le fait que des tuiles se détachent sous l'action d'un vent violent mais non exceptionnel constitue une caractéristique anormale de ces tuiles susceptible de causer un dommage*' (Mons, 10 mai 1995, *R.G.A.R.*, 1997, n° 12731).
3. Civ. Charleroi, 24 févr. 1992, *R.R.D.*, 1993, p. 18.
4. J.P. Gedinne, 9 sept. 1987, *R.G.A.R.*, 1989, n° 11495 et ce, alors que les tempêtes en question, soit celles du 22 au 24 nov. 1984, ont fait l'objet d'un arrêté royal du 14 mai 1985 les considérant comme calamités publiques dans l'ensemble des provinces de Liège, Luxembourg et de Namur. Voir aussi, dans le même sens, Civ. Bruxelles, 16 juin 1994, *R.G.A.R.*, 1995, n° 12538.
5. J.L. FAGNART, *La responsabilité civile. Chronique de jurisprudence (1985-1995)*, o.c., p. 77.

- la chute de la foudre sur une cheminée d'un immeuble situé en pleine ville, sans hauteur excessive¹;
- 'la conjugaison tout à fait fortuite et de très courte durée, de deux efforts contraires (une pression interne due au vent s'engouffrant sous une toiture et une dépression exercée sur la toiture par un vent violent ascendant et créant une succion)'²;
- des vents considérés comme anormaux, dès lors qu'il n'était pas établi qu'il y avait négligence dans l'entretien, ou un vice dans la construction³.

N'ont pas été considérés comme des cas de force majeure, exonérant le propriétaire de sa responsabilité:

- une secousse sismique, qualifiée de 'brève secousse', n'ayant pas causé de dégâts ailleurs⁴;
- des vents violents, mais non exceptionnels, auxquels doivent résister les bâtiments correctement construits et entretenus⁵.

B. LE FAIT D'UN TIERS

57. Fait du tiers, cause unique de la ruine ou du dommage. Dès lors qu'il efface le lien causal entre le vice de construction ou le défaut d'entretien et la ruine, ou entre la ruine et le dommage, le fait du tiers constitue une cause étrangère exonératoire dans le chef du propriétaire.

58. Fait du tiers, cause concurrente de la ruine. Si la ruine est causée par la faute d'un tiers et par un défaut d'entretien ou un vice de construction, la responsabilité du propriétaire est engagée, la victime ayant la possibilité de postuler la condamnation *in solidum* du propriétaire, et du tiers fautif⁶.

La Cour d'appel de Liège a ainsi décidé, dans un arrêt du 6 février 1968, que '*la responsabilité [du propriétaire d'un bâtiment en ruine] reste entière même si le dommage est dû à la fois au défaut d'entretien et à la faute d'un tiers et qu'au moment où le sinistre se produit, la garde du bâtiment appartient à une autre personne*'⁷.

1. J.P. Mouscron, 7 déc. 1979, *R.G.A.R.*, 1982, n° 10464.

2. Liège, 30 juin 1988, *R.G.A.R.*, 1992, n° 1210.

3. Anvers, 31 janv. 1990, *Bull. ass.*, 1990, p. 578 et note D. VAN ORSHOVEN; J.P. Ostende, 13 févr. 1990, *Bull. ass.*, 1990, p. 596; Civ. Bruxelles, 7 févr. 1995, *Bull. ass.*, 1995, p. 595; Civ. Malines, 3 déc. 1996, *Bull. ass.*, 1997, p. 322 et obs. V. BUSSCHAERT, 'Artikel 1384, lid 1, B.W. en artikel 1386 B.W. Storm als vreemde oorzaak'; Bruxelles, 5 févr. 2002, *R.G.D.C.*, 2004, p. 225.

4. J.P. Marchienne-au-Pont, 6 févr. 1975, *R.G.A.R.*, 1975, n° 9507. Pour une décision refusant également de reconnaître le caractère de force majeure à un tremblement de terre, voir Civ. Liège, 26 sept. 1986, *J.L.M.B.*, 1987, p. 1296 (sommaire).

5. Voir les références citées aux notes n°s 221, 223 et 224 ci-dessus; Liège, 31 oct. 1990, *J.T.*, 1991, p. 66; J.P. Haacht, 12 déc. 1990, *R.W.*, 1993-1994, p. 441.

6. B. DUBUISSON, 'Développements récents concernant les responsabilités du fait des choses (choses, animaux, bâtiments)', *o.c.*, p. 346, n° 74; E. MONTERO et R. MARCHETTI, 'Le point sur la responsabilité du fait des choses (choses, animaux, bâtiments): 10 ans de jurisprudence', *o.c.*, p. 164, n° 89.

7. Liège, 6 févr. 1968, *Pas.*, 1968, II, p. 144.

59. Fait du tiers, cause partielle du dommage. De même, si le tiers a, par sa faute, concouru au dommage, il sera tenu à réparation, *in solidum* avec le propriétaire¹. Il y aura donc partage de responsabilités, au titre de la contribution à la dette, avec les incidences que cela entraîne pour le copropriétaire, dans le cadre de son recours contre le tiers².

C. LA FAUTE DE LA VICTIME

60. Exonération de responsabilité. Lorsque la faute de la victime est la seule cause de la ruine du bâtiment causant le dommage, en l'absence de tout vice de construction ou de défaut d'entretien, la responsabilité du propriétaire n'est évidemment pas engagée³.

A également été jugé que le propriétaire n'était pas responsable, lorsque la victime était la personne précisément chargée d'effectuer les réparations⁴. *'En effet, celle-ci n'ignore pas l'état du bâtiment et commet une faute si elle ne prend pas les précautions nécessaires pour éviter un accident'*⁵.

Le Professeur CORNELIS considère que la faute de la victime qui serait à l'origine du défaut d'entretien ou du vice de construction, a pour conséquence d'exclure la responsabilité du propriétaire fondée sur l'article 1386 du Code civil⁶.

Enfin, lorsque la faute de la victime est la cause unique de son dommage, le lien causal entre le dommage et la ruine sera rompu, ce qui exclut toute responsabilité du propriétaire du bâtiment.

61. Partage de responsabilités. Lorsque la faute de la victime a contribué (conjointement au défaut d'entretien ou au vice de construction) à la ruine du bâtiment ou à la survenance du dommage, elle peut mener à une exonération partielle du propriétaire dont la responsabilité est engagée sur la base de l'article 1386 du Code civil⁷. Il en va de même si la faute a été commise par un préposé de la victime, dont cette dernière est civilement responsable; le propriétaire ne pourrait être condamné qu'à la réparation partielle du dommage⁸.

Ainsi, par un arrêt du 17 janvier 1988, la Cour de cassation a considéré que *'si le dommage causé à un immeuble est la conséquence d'une part, de la faute du conducteur d'un véhicule qui a heurté la maison et, d'autre part, d'un vice de*

1. R.O. DALCQ, *Traité de la responsabilité civile, o.c.*, p. 727, n° 2293.

2. Sur cette question, voir *infra*, n°s 62 et 66.

3. Bruxelles, 30 sept. 2003, *R.G.A.R.*, 2005, n° 13989.

4. Liège, 8 nov. 1930, *R.G.A.R.*, 1934, n° 1650.

5. *R.P.D.B.*, v° 'Responsabilité', n° 1014.

6. L. CORNELIS, *Principes du droit belge de la responsabilité extra-contractuelle*, p. 685, n° 406.

7. R.O. DALCQ, *Traité de la responsabilité civile, o.c.*, p. 726, n° 2289; L. CORNELIS, *Principes du droit belge de la responsabilité extra-contractuelle*, p. 689, n° 409; B. DUBUISSON, 'Développements récents concernant les responsabilités du fait des choses (choses, animaux, bâtiments)', *o.c.*, p. 347, n° 75.

8. Voir, pour l'hypothèse concernant l'application de l'article 1384 du Code civil, Cass., 10 déc. 1999, *Pas.*, 1999, p. 1677.

construction qui a entraîné la ruine de ce bâtiment, n'est pas légalement justifiée la décision qui condamne le commettant du conducteur du véhicule à la réparation intégrale du dommage causé au bâtiment et qui le déboute de sa demande de dommages et intérêts pour le préjudice subi à son véhicule¹.

Les hypothèses sont cependant peu fréquentes. On pense notamment à une victime qui pénétrerait, sans droit, dans un immeuble en ruine², mais également à la victime qui escalade un monument funéraire, considéré comme bâtiment, affecté d'un vice de construction³.

62. Part contributoire du propriétaire et de la victime. Le juge apprécie dans quelle mesure la faute de chaque responsable a contribué à causer le dommage et détermine, sur cette base, la part du dommage imputable à chacun.

Le critère retenu pour établir le partage de responsabilités entre le responsable et la victime qui a contribué fautivement à son dommage, a longtemps été celui de la gravité des fautes respectives⁴. Ce critère n'est cependant pas applicable en l'espèce, s'agissant d'une responsabilité objective. En effet, *'il est impossible d'opérer un partage de responsabilité en fonction de la gravité lorsqu'un des co-auteurs est condamné sur le fondement d'une responsabilité sans faute et l'autre, sur le fondement d'une responsabilité pour faute'*⁵.

La jurisprudence semble donc retenir le pouvoir causal de chacun des faits générateurs de responsabilité sur le dommage⁶.

Certains auteurs ont proposé de fixer la contribution de chacun des responsables à la réparation du dommage, par parts viriles. Ainsi, le Professeur DALCQ écrivait que *'l'attachement de la jurisprudence belge à la théorie de l'équivalence des conditions impliquerait logiquement qu'on considère que tous les coauteurs du dommage unique l'ont également causé'*⁷. Le Professeur FAGNART indique, pour sa part, que le partage par parts viriles est justifié tant par la logique que par la nécessité d'abrèger les débats, et que cette solution *'s'impose dans tous les mécanismes de responsabilité sans faute ou de responsabilité fondée sur une faute présumée'*⁸.

1. Cass., 7 janv. 1988, *Pas.*, 1988, I, p. 541, *R.G.A.R.*, 1990, n° 11745.

2. J.L. FAGNART, *Examen de la jurisprudence concernant la responsabilité civile (1955-1969)*, Bruxelles, Larcier, 1971, p. 54; Liège, 11 avr. 1922, *Pas.*, 1922, II, p. 91.

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

4. J.L. FAGNART, *La causalité*, vol. 2, *Ce Traité*, Titre I, Livre 11bis, p. 72, n° 509.

5. B. DUBUISSON, V. CALLEWAERT, B. DE CONINCK et G. GATHEM, *La responsabilité civile. Chronique de jurisprudence (1996-2007)*, o.c., p. 346.

6. Liège, 11 mars 1996, *R.G.A.R.*, 1997, n° 12766; Civ. Bruxelles, 24 mars 2005, *J.J.Pol.*, 2007, p. 86; Pol. Malines, 1^{er} mars 2006, *CRA*, 2006, p. 712 et note J. MUYLDERMANS.

7. R.O. DALCQ, *Traité de la responsabilité civile*, o.c., n° 2640.

8. J.L. FAGNART, *La causalité*, vol. 2, o.c., p. 76, n° 521.

Chapitre 5. Les recours du propriétaire

SECTION 1. RECOURS POUR LE TOUT OU RECOURS PARTIEL

63. Hypothèses envisagées. La jurisprudence distingue généralement selon que le recours est exercé contre le tiers qui a fautivement occasionné la ruine du bâtiment par un défaut d'entretien ou un vice de construction, ou contre le tiers qui a commis une autre faute qui, avec la ruine du bâtiment, est en lien causal avec le dommage.

§ 1. Recours contre le tiers fautif, à l'origine du défaut d'entretien ou du vice de construction

64. Recours pour le tout. La dérogation en droit commun constituée à l'article 1386 du Code civil ne prive pas le propriétaire d'exercer, après avoir indemnisé la victime, un recours contre le tiers auquel est imputable le vice de construction, ou le défaut d'entretien¹, pour le montant total de la réparation payée à la victime²⁻³.

Cette solution nous paraît parfaitement justifiée par C. EYBEN et D.-E. PHILIPPE: '*En effet, dans ce cas, le solvens n'est pas 'tenu avec d'autres' mais 'pour d'autres' au paiement de la dette. Le recours pour le tout s'explique alors par l'idée de garantie*'⁴.

Elle n'est cependant pas partagée par tous: '*même causés, en fait, par la faute du constructeur, il n'en demeure pas moins que le maître d'ouvrage (propriétaire) est tenu, en droit, sur la base d'un fait générateur de responsabilité propre (la responsabilité découlant de l'article 1386 du Code civil). Les décisions n'expliquent pas pourquoi il conviendrait systématiquement de faire prévaloir la règle de responsabilité pour faute du constructeur sur la règle de responsabilité objective du propriétaire*'⁵.

1. Cass., 3 févr. 1955, *J.T.*, 1955, p. 179, avec les conclusions du Proc. gén. R. HAYOIT DE TERMICOURT, *R.C.J.B.*, 1955, p. 89 et note J. DABIN; Liège, 6 févr. 1968, *Pas.*, 1968, II, p. 144.

2. L. CORNELIS, *Principes du droit belge de la responsabilité extra-contractuelle*, pp. 682-683, n° 405; E. MONTERO et R. MARCHETTI, 'Le point sur la responsabilité du fait des choses (choses, animaux, bâtiments): 10 ans de jurisprudence', *o.c.*, p. 165, n° 90; J.L. FAGNART, *La causalité*, vol. 2, *o.c.*, p. 70, n° 503.

3. La Cour de cassation a précisé que ce n'est qu'à l'égard du tiers auquel est imputable le défaut d'entretien ou le vice de construction que le propriétaire peut exercer un recours pour le tout (Cass., 23 oct. 1970, *R.C.J.B.*, 1971, p. 497 et note R.O. DALCQ).

4. C. EYBEN et D.-E. PHILIPPE, 'L'obligation *in solidum*', in *Obligations – Traité théorique et pratique*, Waterloo, Kluwer, 2007, p. III.3.5 – 13.

5. B. DUBUISSON, V. CALLEWAERT, B. DE CONINCK et G. GATHEM, *La responsabilité civile. Chronique de jurisprudence (1996-2007)*, *o.c.*, p. 873, à propos de l'article 1384 du Code civil.

§ 2. *Recours contre le tiers coresponsable du dommage avec le propriétaire*

65. Recours partiel. Lorsque la faute du tiers a concouru à la survenance du dommage et que la responsabilité du propriétaire est engagée vis-à-vis de la victime, cette dernière peut solliciter la condamnation *in solidum* de son propriétaire avec un tiers. Le propriétaire ayant indemnisé la victime a la possibilité d'exercer un recours contributoire contre un ou plusieurs codébiteurs¹.

Ces cas de coexistence de responsabilités ne peuvent, selon la Cour de cassation, entraîner qu'un partage des responsabilités entre le propriétaire et le tiers.

Par un arrêt du 23 octobre 1970, la Cour a ainsi décidé que '*sans doute, le propriétaire d'un bâtiment qui, en vertu de l'article 1386 du Code civil, est responsable du dommage causé par sa ruine, lorsqu'elle est arrivée par une suite du défaut d'entretien ou par le vice de construction, possède un recours pour le montant total du dommage auquel il est tenu, contre le tiers à la faute duquel est dû le défaut d'entretien ou le vice de construction*', mais que '*lorsque ce défaut ou ce vice n'est pas dû à la faute du tiers, un recours du propriétaire ne peut avoir d'effet utile que dans la mesure où, en même temps que la faute du propriétaire sur base dudit article 1386, une faute commise par le tiers a causé le dommage*' et qu'il s'ensuit que le juge du fond ne peut légalement faire droit, dans une telle hypothèse, à l'action en garantie mue par le propriétaire à l'égard du tiers '*pour toute l'étendue du dommage*'².

Cette décision fut critiquée³, certains auteurs considérant que le raisonnement adopté par la Cour de cassation a pour conséquence d'imputer au propriétaire une faute personnelle, qui n'est pas nécessairement établie lorsque sa responsabilité est retenue sur la base de l'article 1386 du Code civil⁴. Elle a également pour conséquence de permettre au tiers coresponsable du dommage de '*se prévaloir, dans cette mesure, de la présomption de responsabilité prévue à l'article 1386 du Code civil, alors qu'en règle, les présomptions de responsabilité résultant des articles 1384 et suivants du Code civil ne peuvent être invoquées que par la victime du dommage et non par les tiers*'⁵.

66. Part contributoire du propriétaire et du tiers. Le recours du propriétaire à l'égard du tiers ne pouvant, en pareille hypothèse, être que partiel, il appartient

1. Cass., 16 juin 1995, *Pas.*, 1995, I, p. 643, *Entr. et dr.*, 1997, p. 34.

2. Cass., 23 oct. 1970, *R.C.J.B.*, 1971, p. 497 et note R.O. DALCQ.

3. R.O. DALCQ, 'Fondement de l'article 1386 du Code civil. Concours avec une autre cause de responsabilité', *R.C.J.B.*, 1971, pp. 500 à 511.

4. L. CORNELIS, *Principes du droit belge de la responsabilité extra-contractuelle, o.c.*, pp. 680 et 681.

5. P. VAN OMMESLAGHE, *Droit des obligations*, t. II, *o.c.*, pp. 1366 et 1367. Voir également C. EYBEN et D.-E. PHILIPPE, 'L'obligation *in solidum*', in *Obligations – Traité théorique et pratique*, Waterloo, Kluwer, 2007, p. III.3.5 – 13 qui considèrent que le principe qui veut que les présomptions de responsabilité n'existent qu'en faveur des victimes doit recevoir une portée générale et qu'il faut '*en déduire que les garants disposeront [toujours] d'un recours pour le tout contre le codébitéur tenu d'une faute personnelle*'.

au juge de fixer la part du dommage imputable à chacun. Les critères généralement appliqués par la jurisprudence à cette fin étant les mêmes que ceux adoptés pour le partage de responsabilités entre le propriétaire et la victime¹, nous renvoyons aux courts développements que nous y avons consacrés ci-dessus².

SECTION 2. FONDEMENT DU RECOURS³

67. Principales dispositions légales applicables. Après avoir indemnisé la victime, le propriétaire peut notamment exercer son recours à l'égard d'un tiers coresponsable, sur la base des dispositions suivantes:

- l'article 1386 du Code civil⁴, étant subrogé dans les droits de la victime, contre un copropriétaire indivis, codébiteur *in solidum*⁵;
- l'article 1384, alinéa 1^{er}, contre la personne à qui il aurait confié la garde du bâtiment⁶, pour autant qu'il puisse être considéré que celui-ci soit affecté d'un vice⁷ et sous réserve de l'interdiction, dans l'état actuel de la jurisprudence de la Cour de cassation, du cumul de cette disposition avec l'article 1386 du Code civil⁸;
- l'article 1382 du Code civil, contre tout tiers ayant contribué, par son comportement fautif, à la ruine du bâtiment⁹, ou encore contre l'entrepreneur qui a commis une faute à l'encontre de tiers;

Condamné seul ou *in solidum*, le propriétaire maître de l'ouvrage dispose d'une action en garantie ou d'une action contributoire contre le véritable responsable, qu'il s'agisse, en cas de construction, de l'architecte, de l'ingénieur ou de l'entrepreneur, pour autant que ceux-ci soient fautifs. '*Bien que la question du concours des responsabilités contractuelle et quasi délictuelle mérite d'être posée lorsque le maître d'ouvrage est lié contractuellement avec le responsable, ce qui est presque toujours le cas avec l'entrepreneur principal, l'architecte ou encore l'ingénieur, ce recours est généralement accueilli sur la base de l'article 1382 du Code civil parfois combiné avec l'article 1251, 3^o du Code civil, le maître d'ouvrage, condamné au tout, payant la dette d'autrui*'¹⁰.

1. J.L. FAGNART, *La causalité*, vol. 2, o.c., p. 88, n° 547.

2. Voir *supra*, n° 62.

3. Sur la question de la nature du recours (subrogatoire – contributoire), voir notamment B. DE CONINCK, 'Le recours après indemnisation en matière de responsabilité civile extracontractuelle: la condamnation *in solidum* et la contribution à la dette', *J.T.*, 2010, pp. 755 et s.

4. L. CORNELIS, *Principes du droit belge de la responsabilité extra-contractuelle*, o.c., p. 682.

5. Sur la situation des bâtiments détenus en indivision, voir *supra*, n° 21.

6. On pense notamment au locataire ou à l'entrepreneur.

7. Ce qui sera généralement le cas, compte tenu du défaut d'entretien ou du vice de construction ayant causé la ruine.

8. Sur cette question, voir *supra*, n° 8 et s.

9. Liège, 22 nov. 1949, *R.G.A.R.*, 1951, n° 4719; Corr. Charleroi, 21 déc. 1959, *J.T.*, 1960, p. 68.

10. B. DUBUISSON, V. CALLEWAERT, B. DE CONINCK et G. GATHEM, *La responsabilité civile. Chronique de jurisprudence (1996-2007)*, o.c., p. 872 et nombreuses références citées.

- l'article 605 du Code civil contre l'usufruitier;
- l'article 1754 du Code civil contre le locataire;
Celle disposition imposant au locataire de procéder aux '*réparations locatives ou de menu entretien*', elle pourrait fonder un recours du propriétaire-bailleur lorsque le défaut d'entretien ayant entraîné la ruine est imputable au locataire. Un tel recours doit, en principe, aboutir à un remboursement intégral du propriétaire par le locataire¹.
Le Tribunal de première instance de Bruxelles a également partagé la responsabilité entre un propriétaire, sur la base de l'article 1386 du Code civil, et un locataire, qui n'avait pas averti le propriétaire de l'état défectueux de l'immeuble².
- les articles 1792 et 2270 du Code civil contre l'entrepreneur ou l'architecte lorsque le vice de construction relève de leur responsabilité décennale);
- les articles 1641 et suivant contre le vendeur, lorsque le défaut d'entretien ou le vice de construction constitue un vice caché³.

1. Voir *supra*, n° 64.

2. Bruxelles, 31 mai 1958, *R.G.A.R.*, 1959, n° 6223, cité par R.O. DALCQ, *Traité de la responsabilité civile, o.c.*, p. 721, n° 2273. Dans le même sens, voir Corr. Charleroi, 21 déc. 1959, *J.T.*, 1960, p. 68.

3. R.O. DALCQ, *Traité de la responsabilité civile, o.c.*, p. 727, n°s 2295 et 2296.

Chapitre 6. La couverture d'assurance de la responsabilité découlant de l'article 1386 du Code civil

68. Couvertures possibles du risque. Comme l'écrivait le Professeur VAN OEVELEN, *'l'assurance de la responsabilité des propriétaires d'un immeuble tel que découlant de l'article 1386 du Code civil ne présente pas de problèmes juridiques particuliers car, selon le cas, cette responsabilité sera couverte par l'assurance de la responsabilité civile familiale, de la responsabilité professionnelle ou de la responsabilité de l'entreprise'*¹.

SECTION 1. L'ASSURANCE RC FAMILIALE²

69. Principe. L'article 1^{er} de l'arrêté royal du 12 janvier 1984 déterminant les conditions minimales garanties des contrats d'assurance couvrant la responsabilité civile extracontractuelle relative à la vie privée, définit les responsabilités couvertes comme étant celles résultant des articles 1382, jusqu'à 1386*bis* du Code civil. L'article 1386 est donc bien couvert.

70. Exclusions. L'article 6 de cet arrêté royal précité, les conditions dans lesquelles les dommages causés par des immeubles peuvent être exclus de la couverture Assurance RC Vie privée. Il s'agit des points 8, 9, 10, 11, 12 et 13.

L'article 6, 8^o porte sur l'exclusion facultative des dommages causés par un bâtiment qui ne serait pas la résidence principale du preneur d'assurance, même si des extensions facultatives peuvent, bien évidemment, être prévues.

Les autres points de l'article 6 excluent de la couverture les dommages matériels d'incendie (11), les dommages par ascenseurs et monte-charges (10), les dommages à l'occasion de la construction, reconstruction ou transformation (12), les dommages matériels par mouvement de terrain (13). Le neuvième point précise, quant à lui, les conditions de couverture des dommages causés par des jardins, qui peuvent, par ailleurs, être exclus. Le but est, notamment, d'éviter une double couverture avec une assurance incendie et dégâts connexes, cependant limitée, de manière étonnante, à l'incendie³.

1. A. VAN OEVELEN, 'De buitencontractuele aansprakelijkheid van de eigenaar of exploitant van een onroerend goed en de verzekering van die aansprakelijkheid', *R.W.*, 1997-1998, p. 1235, cité et traduit par P. FONTAINE et O. MOCKEL, in 'Ouvrage en construction: la responsabilité du propriétaire selon l'article 1386 du Code civil', *Entr. et dr.*, 1999, p. 14, note n^o 39.

2. N. DENOEL, 'Les assurances de la responsabilité "vie privée"', *Ce Traité*, Titre VII, Livre 71.

3. N. DENOEL, 'Les assurances de la responsabilité "vie privée"', *o.c.*, p. 41.

C'est donc le concept de vie privée qui, en parallèle à l'assurance RC Exploitation, constitue la notion centrale de la couverture. Cette notion est définie par l'article 1^{er} de l'arrêté royal. Généralement, cette vie privée est définie par les contrats d'assurance par opposition à l'exercice d'une activité professionnelle, considérée comme étant une activité exercée de manière habituelle, dans un but de lucre¹.

La majorité des polices excluent en effet la responsabilité encourue par un maître d'ouvrage, lors de la réalisation de travaux à son immeuble, conformément à la possibilité offerte par l'assureur, par l'article 6 de l'arrêté royal du 12 janvier 1994, qui régit les contrats d'assurance RC Vie privée.

SECTION 2. L'ASSURANCE RC EXPLOITATION

71. Etendue de la couverture. Ce type de police d'assurance n'est pas réglementé.

L'objet principal de cette couverture est l'activité exercée par l'assuré². La détermination de l'activité exercée par l'entreprise devra être clairement précisée dans le contrat, dès lors que l'étendue des couvertures peut varier en fonction des termes précis utilisés: '*Assurer les dommages causés aux tiers dans le cadre de l'activité décrite ou à raison de celle-ci est plus étroit que de couvrir les dommages causés à ces tiers à l'occasion des fonctions exercées et la différence sera d'autant plus sensible que les conditions particulières donneront des activités de l'entreprise une description plus restrictive*'³.

La responsabilité découlant de l'article 1386 du Code civil pourrait donc être couverte, si l'assureur accepte de considérer que l'usage d'un bâtiment dont l'entreprise assurée est propriétaire, intègre cette exploitation.

Cela ne semble pas poser de difficulté pour ce qui concerne les sièges d'exploitation, ateliers, entrepôts, etc. L'usage mixte de bâtiments, servant à la fois d'exploitation de l'entreprise assurée, mais également à d'autres activités, est plus problématique.

Il est, en effet, admis que l'assurance RC Exploitation couvre '*dans le cadre des activités déclarées décrites aux conditions particulières la responsabilité civile*

1. E. DE NOEL, 'Assurance des responsabilités civiles extracontractuelles découlant de la vie privée', *Bull. ass.*, 1987, I, p. 36.

2. Voir notamment B. DEVOS, 'L'assurance responsabilité civile exploitation et responsabilité civile après livraison', *Jurimpratique*, 2010, pp. 137 à 177 et les références citées.

3. B. DEVOS, 'L'assurance responsabilité civile exploitation et responsabilité civile après livraison', *o.c.*, p. 142; P.-H. DELVAUX, 'Assurances de la responsabilité civile des entreprises', in *Les entreprises et leurs assurances*, Waterloo, Kluwer, 2006, p. 479.

*encourue par l'assuré pour les dommages causés au tiers, survenus et du fait de l'exploitation de son activité professionnelle*¹.

72. Extensions conventionnelles. Dès lors que la police RC Exploitation est très peu réglementée, la pratique a permis de recourir à des extensions facultatives, nombreuses et variées, qui peuvent être adjointes à la police RC Exploitation classique.

Il en va notamment, ainsi, de la couverture de l'habitation privée: l'assuré demande à l'assureur de garantir sa responsabilité pour les dommages qui résulteraient de la partie d'un immeuble de l'entreprise preneuse d'assurance, habitée personnellement par un membre du personnel. Il y aurait ainsi une couverture expresse de la responsabilité découlant de l'article 1386 du Code civil au bâtiment exploité par l'assuré.

73. L'hypothèse de la victime – préposé de l'assuré. L'attention doit également être attirée, dans cette hypothèse, sur les risques et difficultés qui se présenteraient dans l'hypothèse où ce serait un des préposés de l'entreprise assurée qui serait la victime réclamant indemnisation sur la base de l'article 1386 du Code civil.

L'article 1^{er} de la loi du 25 juin 1992 définit, en effet, le tiers personne lésée comme étant *'la personne lésée susceptible d'être indemnisée en application de la police d'assurance de responsabilité. Il s'agit d'une personne extérieure au contrat par opposition au preneur d'assurance et aux assurés'*².

Pour certains assureurs, le simple fait pour une personne lésée d'être une des personnes considérées comme assurées dans le contrat (comme les préposés de l'assuré dans le cadre d'une assurance RC Exploitation) la prive de la possibilité de l'indemniser.

Pour d'autres, il y a lieu de vérifier si, au moment du sinistre, la personne lésée était effectivement assurée. Il s'agit d'une conséquence du fait que les personnes assurées ne sont couvertes que *'si elles agissent dans les limites de leurs fonctions au sein de l'entreprise assurée'*³.

1. B. DEVOS, 'L'assurance responsabilité civile exploitation et responsabilité civile après livraison, *o.c.*, p. 141 citant notamment J. ROGGE, 'L'assurance des risques d'exploitation', in *Les assurances de l'entreprise*, Bruxelles, Bruylant, 1993, p. 175; Ph. DELVAUX, 'Responsabilité et assurance de l'entreprise', *R.G.A.R.*, 2000, n° 13255²; Ph. DELVAUX, 'Champ d'application matériel de l'assurance de responsabilité civile d'exploitation', *R.G.A.R.*, 1989, n° 11512; R. HOUBIERS, 'De quelques problèmes inhérents ou connexes à l'assurance responsabilité civile des exploitations industrielles, commerciales et autres', *Bull. ass.*, 1962, p. 822.

2. H. DE RODE, 'Les assurances de responsabilité', *Ce Traité*, Livre 70, p. 15.

3. B. DEVOS, 'L'assurance responsabilité civile exploitation et responsabilité civile après livraison, *o.c.*, p. 152; A. DELVAUX, 'L'assurance de responsabilité dans la construction', *Ce Traité*, Titre VII, Livre 75, p. 20, n° 19.

Sauf dérogation expresse, l'assurance RC Exploitation ne couvre pas ce que l'on appelle communément les cas de responsabilité croisée¹, qui vise l'hypothèse où un assuré peut être considéré comme un tiers indemnisable par l'assureur, s'il subit un dommage en lien causal avec une faute commise par un autre assuré².

SECTION 3. L'ASSURANCE RC INCENDIE ET DÉGÂTS CONNEXES

74. La couverture 'recours des tiers'. Les contrats d'assurance incendie et dégâts connexes comprennent, généralement, la couverture de la responsabilité civile extracontractuelle des assurés (art. 1382 et s.), du fait de l'immeuble couvert.

Ce volet est généralement appelé '*recours des tiers*'.

L'article 5 de l'arrêté royal du 24 décembre 1992 portant exécution de la loi du 25 juin 1992 sur le contrat d'assurance terrestre donne la définition de l'assurance '*Recours des tiers*'. '*Par recours des tiers, on entend la responsabilité que l'assuré a en cours en vertu des articles 1382 à 1386bis du Code civil pour les dommages aux biens causés par un sinistre garanti se communiquant à des biens qui sont la propriété de tiers, y compris les hôtes*'.

Cet article n'est applicable qu'aux risques simples³.

Cette couverture permet de garantir le patrimoine de l'assuré, qu'il soit propriétaire de l'immeuble assuré ou non, de toute action en responsabilité civile du fait de cet immeuble⁴.

Cette garantie, même si elle est habituelle, reste facultative⁵.

Pour que le sinistre soit couvert, il faut donc que trois conditions soient remplies⁶:

- le sinistre doit être garanti par le contrat d'assurance;
- le sinistre doit s'étendre ou se communiquer à des biens appartenant à des tiers;

1. H. DE RODE, 'Les assurances de responsabilité', *o.c.*, p. 18.

2. B. DEVOS, 'L'assurance responsabilité civile exploitation et responsabilité civile après livraison', *o.c.*, p. 153.

3. Pour la délimitation des risques simples et des risques complexes, nous renvoyons à C. VERDURE (dir.), *L'assurance incendie*, coll. Ateliers des FUCAM, Limal, Anthemis 2011, et plus particulièrement, aux contributions de J. DANDOY, 'Les traits saillants de l'assurance incendie', pp. 11 à 18, F. DE DECKER et B. VOGLET, 'L'assurance incendie – Risques simples', pp. 29 à 76 et H. DE RODE, 'L'assurance incendie – Risques spéciaux', pp. 77 à 106.

4. C. MELOTTE, 'L'assurance incendie au carrefour de la responsabilité civile (contractuelle et extracontractuelle) et de la responsabilité pénale', in C. VERDURE (dir.), *L'assurance incendie*, coll. Ateliers des FUCAM, Limal, Anthemis, 2011, p. 165.

5. F. DE DECKER et B. VOGLET, 'L'assurance incendie – Risques simples', *o.c.*, p. 48.

6. C. MELOTTE, 'L'assurance incendie au carrefour de la responsabilité civile (contractuelle et extracontractuelle) et de la responsabilité pénale', *o.c.*, p. 166.

– le sinistre doit engager la responsabilité quasi délictuelle de l'assuré sur la base des articles 1382 à 1386^{bis} du Code civil.

L'hypothèse d'une ruine découlant d'un vice de construction ou d'un défaut d'entretien devrait, sous réserve d'éventuelles déchéances, être couverte.

75. Exclusions. Généralement, cette couverture ne concerne que les dégâts matériels, à l'exclusion des dégâts corporels et ce, conformément à l'article 64 de la loi du 25 juin 1992.

Dans le cadre du volet responsabilité civile immeuble de telles polices, sont généralement exclus les dégâts qui sont la conséquence de travaux de construction ou de transformations.

SECTION 4. L'ASSURANCE 'TOUS RISQUES CHANTIER' (TRC)

76. Liberté contractuelle. Les polices TRC sont des polices non réglementées, qui font l'objet de négociations spécifiques, en fonction des besoins des assurés, et des propositions des assureurs.

Elles sont généralement composées de deux volets, le volet A, couvrant le bien immobilier objet du travail, durant la période de construction ou de montage, et le volet B, portant sur les responsabilités des assurés.

Ce deuxième volet est supplétif: la garantie de la responsabilité extracontractuelle découlant des articles 1382 à 1386 du Code civil doit donc être mentionnée dans les conditions particulières¹, notamment pour en déterminer la période de couverture (pendant la période de construction – montage, après la réception-agrégation)².

Les dégâts matériels et corporels sont généralement couverts, avec cependant une limitation récurrente pour les dommages immatériels purs³.

77. Application pratique? L'application de cette police à la responsabilité fondée sur l'article 1386 du Code civil reste cependant fort théorique, puisqu'elle nécessite que le preneur d'assurance soit propriétaire de l'immeuble litigieux et soit le souscripteur d'une assurance TRC, qui couvre, par principe, une période de construction et de montage peu compatible avec la notion de propriété.

1. H. DE RODE, 'L'assurance "Tous Risques Chantiers"', *Jurimpratique*, 2010, p. 101.

2. *Ibid.*

3. *Ibid.*; B. DEVOS, 'L'assurance responsabilité civile exploitation et responsabilité civile après livraison', *o.c.*, p. 162.

Bibliographie

DOCTRINE

- ANDRÉ, R., *Les responsabilités*, Bruxelles, 1981.
- BUSSCHAERT, V., 'Artikel 1384, lid 1, B.W. en artikel 1386 B.W. Storm als vreemde oorzaak', note sous Civ. Malines, 3 décembre 1996, *Bull. ass.*, 1997, pp. 324-325.
- COENRAETS, P., 'La responsabilité du concessionnaire d'une sépulture', note sous Liège, 16 juin 1993, *J.L.M.B.*, 1994, pp. 57 à 61.
- COENRAETS, P., 'Specialia specialibus non derogant', note sous Cass., 16 juin 1994, *J.L.M.B.*, 1995, pp. 993 à 998.
- CORNELIS, L., *Principes du droit belge de la responsabilité extra-contractuelle*, vol. I, Bruxelles, Bruylant, 1991.
- DABIN, J., 'La responsabilité du fait des bâtiments (article 1386 du Code civil) et le cas du bâtiment en construction', *R.C.J.B.*, 1955, pp. 91 à 106.
- DABIN, J. et LAGASSE, A., 'Examen de jurisprudence (1939 à 1948). La responsabilité délictuelle et quasi délictuelle', *R.C.J.B.*, 1949, pp. 78 et 79.
- DABIN, J. et LAGASSE, A., 'Examen de jurisprudence (1948 à 1951). La responsabilité délictuelle et quasi délictuelle', *R.C.J.B.*, 1952, pp. 79 à 81.
- DABIN, J. et LAGASSE, A., 'Examen de jurisprudence (1951 à 1955). La responsabilité délictuelle et quasi délictuelle', *R.C.J.B.*, 1955, pp. 243 à 245.
- DALCQ, R.O., 'Examen de jurisprudence (1959 à 1963). La responsabilité délictuelle et quasi délictuelle', *R.C.J.B.*, 1963, pp. 308 et 309.
- DALCQ, R.O., *Traité de la responsabilité civile*, t. I, 2^e édition, Bruxelles, Larcier, 1967.
- DALCQ, R.O., 'Examen de jurisprudence (1963 à 1967). La responsabilité délictuelle et quasi délictuelle', *R.C.J.B.*, 1968, pp. 250 et 251.
- DALCQ, R.O., 'Fondement de l'article 1386 du Code civil. Concours avec une autre cause de responsabilité', *R.C.J.B.*, 1971, pp. 500 à 511.
- DALCQ, R.O., 'Examen de jurisprudence (1968 à 1972). La responsabilité délictuelle et quasi délictuelle', *R.C.J.B.*, 1973, pp. 412 à 414.
- DALCQ, R.O., 'Examen de jurisprudence (1973 à 1979). La responsabilité délictuelle et quasi délictuelle', *R.C.J.B.*, 1980, pp. 678 à 680.
- DALCQ, R.O., 'Examen de jurisprudence (1980 à 1986). La responsabilité délictuelle et quasi délictuelle', *R.C.J.B.*, 1987, pp. 669 et 670.
- DALCQ, R.O. et SCHAMPS, G., 'Examen de jurisprudence (1987 à 1993). La responsabilité délictuelle et quasi délictuelle', *R.C.J.B.*, 1995, pp. 634 à 636.
- DE CONINCK, B., 'Le recours après indemnisation en matière de responsabilité civile extracontractuelle: la condamnation *in solidum* et la contribution à la dette', *J.T.*, 2010, pp. 755 à 763.

- DELVAUX, A., 'L'assurance de responsabilité dans la construction', *Ce Traité*, Titre VII, Livre 75.
- DELVAUX, P.-H., 'Champ d'application matériel de l'assurance de responsabilité civile d'exploitation', *R.G.A.R.*, 1989, n° 11512.
- DELVAUX, P.-H., 'Responsabilité et assurance de l'entreprise', *R.G.A.R.*, 2000, n° 13255.
- DELVAUX, P.-H., 'Assurances de la responsabilité civile des entreprises' in *Les entreprises et leurs assurances*, Waterloo, Kluwer, 2006, pp. 473 et s.
- DE NOEL, E., 'Assurance des responsabilités civiles extracontractuelles découlant de la vie privée', *Bull. ass.*, 1987, I, pp. 34 et s.
- DENOEL, N., 'Les assurances de la responsabilité "vie privée"', *Ce Traité*, Titre VII, Livre 71.
- DE PAGE, H., *Traité élémentaire de droit civil belge*, t. II, 2^e éd., Bruxelles, Bruylant, 1964.
- DE RODE, H., 'Les assurances de responsabilité', *Ce Traité*, Livre 70, p. 15.
- DE RODE, H., 'L'assurance "Tous Risques Chantiers"', *Jurimpratique*, 2010, p. 101.
- DEVOS, B., 'L'assurance responsabilité civile exploitation et responsabilité civile après livraison', *Jurimpratique*, 2010, pp. 137 à 177.
- DUBUISSON, B., 'Développements récents concernant les responsabilités du fait des choses (choses, animaux, bâtiments)', in *Droit de la responsabilité*, CUP, vol. 10, Liège, 1996, pp. 277 à 347.
- DUBUISSON, B., CALLEWAERT, V., DE CONINCK, B. et GATHEM, G., *La responsabilité civile. Chronique de jurisprudence (1996-2007)*, coll. Les dossiers du J.T. vol. 74, Bruxelles, Larcier, 2009.
- EYBEN, C. et PHILIPPE, D.-E., 'L'obligation *in solidum*', in *Obligations – Traité théorique et pratique*, Waterloo, Kluwer, 2007, pp. III.3.5 – 1 et III.3.2 – 14.
- FAGNART, J.L., *Examen de la jurisprudence concernant la responsabilité civile (1955-1969)*, Bruxelles, Larcier, 1971, pp. 51 à 55.
- FAGNART, J.L., *Examen de la jurisprudence concernant la responsabilité civile (1969-1975)*, Bruxelles, Larcier, 1976, pp. 85 et 86.
- FAGNART, J.L., *La responsabilité civile. Chronique de jurisprudence (1985-1995)*, coll. Les dossiers du J.T. vol. 11, Bruxelles, Larcier, 1997.
- FAGNART, J.L., *La causalité*, vol. 2, *Ce Traité*, Titre I, Livre 11bis.
- FONTAINE, P. et MOCKEL, O., 'Ouvrage en construction: la responsabilité du propriétaire selon l'article 1386 du Code civil', *Entr. et dr.*, 1999, pp. 8 à 16.
- FORIERS, P.A., 'Le transfert de propriété et des risques dans l'entreprise de construction. Observations sur l'arrêt de la Cour de cassation du 16 juillet 1995 ou les hasards de la jurisprudence', in *Mélanges offerts à Pierre Van Ommeslaghe*, Bruxelles, Bruylant, 2000, pp. 135 à 155.

- GERKENS, J.F. et WÉRY, P., 'Les textes du Code civil permettent-ils d'ordonner la réparation ou la démolition des bâtiments qui menacent ruine?', *Act. dr.*, 2003, pp. 595 à 607.
- HOUBIERS, R., 'De quelques problèmes inhérents ou connexes à l'assurance responsabilité civile des exploitations industrielles, commerciales et autres', *Bull. ass.*, 1962, pp. 815 à 836.
- JAUNIAUX, O., 'Copropriété et responsabilité civile', *J.T.*, 2011, pp. 457 à 465.
- KEFER, F., 'Conséquences civiles de l'acquittement du propriétaire d'un immeuble', *Ann. dr. Lg.*, 1990, pp. 31 à 38.
- KOHL, B., 'Entretenir, c'est également remplacer', note sous Cass., 19 septembre 2003, *Rev. dr. ULg*, 2004, pp. 154-155.
- MALTER, O., 'La notion de ruine dans l'application de l'article 1386 du Code civil', *R.G.A.R.*, 1933, n° 1280.
- MEULDERS, L., 'Le concours des différents régimes de responsabilité prévus aux articles 1384 à 1386bis du Code civil', *R.G.A.R.*, 1984, n° 10842.
- MONTERO, E. et MARCHETTI, R., 'Le point sur la responsabilité du fait des choses (choses, animaux, bâtiments): 10 ans de jurisprudence', in *Droit de la responsabilité*, CUP, vol. 107, Louvain-la-Neuve, Anthemis, 2009, pp. 97 à 167.
- MONTERO, E., 'Bâtiment menaçant ruine: mieux vaut prévenir que réparer', *J.L.M.B.*, 2009, pp. 1464 à 1467.
- MOSTIN, C., 'Le contentieux de la copropriété rénové', *R.C.D.I.*, 2010/3, p. 16, n° 14.
- RENSON, P.P., 'Les mines et la dissociation des propriétés du sol, du dessous et du dessus', *J.T.*, 2006, pp. 464 à 466.
- R.P.D.B.*, v° 'Responsabilité', n°s 976 à 1019.
- VAN MULLEN, J., 'La conjugaison des mécanismes de la responsabilité délictuelle', *R.C.J.B.*, 1978, pp. 262 à 279.
- VAN OEVELEN, A., 'De buitencontractuele aansprakelijkheid van de eigenaar of exploitant van een onroerend goed en de verzekering van die aansprakelijkheid', *R.W.*, 1997-1998, pp. 1234 et s.
- VAN OMMESLAGHE, P., *Droit des obligations*, t. II, Bruxelles, Bruylant, 2010.
- VERDURE, C. (dir.), *L'assurance incendie*, coll. Ateliers des FUCAM, Limal, Anthemis, 2011.

JURISPRUDENCE

Belgique

- Liège, 11 avril 1922, *Pas.*, 1922, II, p. 91.
- Cass., 8 mai 1924, *Pas.*, 1924, I, p. 328 avec les conclusions du proc. gén. TERLINDEN.

- Gand, 9 avril 1925, *B.J.*, 1925, 531.
Liège, 8 novembre 1930, *R.G.A.R.*, 1934, n° 1650.
Civ. Courtrai, 27 avril 1939, *Pas.*, 1940, III, 75.
Cass., 24 mai 1945, *Pas.*, I, p. 172.
Liège, 22 novembre 1949, *R.G.A.R.*, 1951, n° 4719.
Cass., 3 février 1955, *J.T.*, 1955, p. 179 avec les conclusions du proc. gén.
R. HAYOIT DE TERMICOURT, *R.C.J.B.*, 1955, p. 89 et note J. DABIN.
Bruxelles, 20 juin 1958, *R.G.A.R.*, 1960, n° 6525 et note R.O. DALCQ.
Gand, 16 mai 1959, *R.G.A.R.*, 1961, n° 6659.
Corr. Charleroi, 21 décembre 1959, *J.T.*, 1960, p. 68.
Liège, 3 novembre 1960, *R.G.A.R.*, 1961, n^{os} 6638 et 6658.
Civ. Dinant, 7 janvier 1965, *R.G.A.R.*, 1965, n° 7413.
Bruxelles, 22 octobre 1965, *R.G.A.R.*, 1967, n° 7892.
Liège, 6 février 1968, *Pas.*, 1968, II, p. 144.
J.P. Saint-Josse-ten-Noode, 10 décembre 1969, *R.G.A.R.*, 1970, n° 8504.
Cass., 23 octobre 1970, *R.C.J.B.*, 1971, p. 497 et note R.O. DALCQ.
Civ. Anvers, 22 mars 1973, *R.G.A.R.*, 1974, n° 9196.
J.P. Marchienne-au-Pont, 6 février 1975, *R.G.A.R.*, 1975, n° 9507.
Cass., 18 avril 1975, *Pas.*, 1975, I, p. 828, *R.G.A.R.*, 1976, n° 9585 et obs.
F. GLANSDORFF.
J.P. Mouscron, 7 décembre 1979, *R.G.A.R.*, 1982, n° 10464.
Civ. Anvers, 19 mars 1981, *Bull. ass.*, 1984, p. 459.
Cass., 8 janvier 1982, *Pas.*, 1982, I, p. 573.
J.P. Jette, 16 février 1983, *Res jur. imm.*, 1983, p. 111.
J.P. Jette, 16 février 1983, *Res jur. imm.*, 1983, p. 111.
Mons, 10 mars 1983, *Pas.*, 1983, II, p. 55.
Anvers, 13 septembre 1983, *Bull. ass.*, 1984, p. 464.
J.P. Bruges (3^e canton), 22 mars 1985, *R.W.*, 1985-1986, col. 2436.
Civ. Liège (réf.), 6 juin 1985, *J.L.*, 1985, p. 510.
Civ. Nivelles, 21 novembre 1985, *R.G.A.R.*, 1987, n° 11272.
Civ. Liège, 17 février 1986, *J.L.*, 1986, p. 273.
Civ. Marche-en-Famenne, 10 juillet 1986, *R.G.A.R.*, 1989, n° 11545.
Civ. Liège, 26 septembre 1986, *J.L.M.B.*, 1987, p. 1296 (sommaire).
Civ. Mons, 2 mars 1987, *Bull. ass.*, 1987, p. 493 et obs. M. LAMBERT.
Civ. Turnhout, 30 mars 1987, *Turnh. Rechtsl.*, 1994-1995, p. 20.
Civ. Bruges, 17 juin 1987, *R.W.*, 1990-1991, p. 509.
J.P. Gedinne, 9 septembre 1987, *R.G.A.R.*, 1989, n° 11495.
Civ. Charleroi, 2 décembre 1987, *R.G.D.C.*, 1988, p. 337.
Cass., 7 janvier 1988, *Pas.*, 1988, I, p. 541, *R.G.A.R.*, 1990, n° 11745.
Mons, 2 février 1988, *J.L.M.B.*, 1988, p. 1406 (sommaire).
Liège, 24 juin 1988, *Ann. dr. Lg.*, 1990, p. 25 et note F. KEFER.
Liège, 30 juin 1988, *R.G.A.R.*, 1992, n° 1210.

- Bruxelles, 16 janvier 1989, *Bull. ass.*, 1989, p. 351.
Civ. Bruxelles, 18 avril 1989, *Res jur. imm.*, 1991, p. 143.
Civ. Nivelles, 25 avril 1989, *R.G.D.C.*, 1990, p. 170.
Anvers, 31 janvier 1990, *Bull. ass.*, 1990, p. 578 et obs. D. VAN ORSHOVEN.
J.P. Ostende, 13 février 1990, *Bull. ass.*, 1990, p. 596.
Liège, 31 octobre 1990, *J.T.*, 1991, p. 66.
Civ. Hasselt, 23 novembre 1990, *R.W.*, 1993-1994, p. 440.
J.P. Haacht, 12 décembre 1990, *R.W.*, 1993-1994, p. 441.
Mons, 11 juin 1991, *J.T.*, 1991, p. 840.
Civ. Bruxelles, 17 janvier 1992, *Res jur. imm.*, 1992, p. 185.
Civ. Charleroi, 24 février 1992, *R.R.D.*, 1993, p. 18.
Civ. Termonde, 13 octobre 1992, *R.W.*, 1994-1995, p. 646.
Liège, 10 novembre 1992, *J.L.M.B.*, 1994, p. 71 et note A. DAL.
Mons, 13 novembre 1992, *R.G.A.R.*, 1994, n° 12391.
Cass., 17 décembre 1992, *Pas.*, 1992, I, p. 1390, *J.T.*, 1993, p. 443, *R.G.A.R.*, 1995, n° 12400.
Liège, 24 mars 1993, *Bull. ass.*, 1994, 581 et obs. D. DE MASSENEIRE.
Anvers, 29 mars 1993, *Turnh. Rechtsl.*, 1994-1995, p. 22.
Civ. Liège, 3 mai 1993, *R.G.A.R.*, 1995, n° 12468.
Liège, 16 juin 1993, *J.L.M.B.*, 1994, p. 53 et note P. COENRAETS.
Gand, 16 novembre 1993, *R.W.*, 1994-1995, p. 1084.
Gand, 10 mai 1994, *R.W.*, 1996-1997, p. 258.
Cass., 16 juin 1994, *J.L.M.B.*, 1195, p. 993 et note P. COENRAETS.
Civ. Bruxelles, 16 juin 1994, *R.G.A.R.*, 1995, n° 12538.
Anvers, 27 juin 1994, *Turnh. Rechtsl.*, 1994-1995, p. 19.
Civ. Bruxelles, 25 novembre 1994, *Dr. circ.*, 1995, p. 80.
Civ. Bruxelles, 7 février 1995, *Bull. ass.*, 1995, p. 595.
Mons, 10 mai 1995, *R.G.A.R.*, 1997, n° 12731.
Cass., 16 juin 1995, *Pas.*, 1995, I, p. 643, *Entr. et dr.*, 1997, p. 34.
Liège, 11 mars 1996, *R.G.A.R.*, 1997, n° 12766.
Civ. Malines, 3 décembre 1996, *Bull. ass.*, 1997, p. 322.
C.A., 1^{er} mars 2000, arrêt n° 26/2000, *M.B.*, 10 mai 2000, p. 1460.
Anvers, 21 juin 2000, *A.J.T.*, 2000-2001, p. 939.
Bruxelles, 5 février 2002, *R.G.D.C.*, 2004, p. 225.
Civ. Bruxelles, 10 juin 2002, *R.G.A.R.*, 2003, n° 13706.
J.P. Liège (2^e canton), 18 septembre 2002, *J.L.M.B.*, 2002, p. 1731.
Anvers, 25 novembre 2002, *Bull. ass.*, 2003, p. 826, *N.j.W.*, 2003, p. 628.
Gand, 30 juin 2003, *Bull. ass.*, 2004, p. 549.
Cass., 19 septembre 2003, *Pas.*, 2003, p. 1140, *Rev. dr. ULg.*, 2004, p. 148 et note B. KOHL.
Bruxelles, 30 septembre 2003, *R.G.A.R.*, 2005, n° 13989.
Liège, 28 juin 2004, *J.T.*, 2004, p. 785.

Civ. Bruxelles, 24 mars 2005, *J.J.Pol.*, 2007, p. 86.
Liège, 6 juin 2005, *R.R.D.*, p. 251.
Pol. Malines, 1^{er} mars 2006, *CRA*, 2006, p. 712 et note J. MUYLDERMANS.
Liège, 31 mars 2006, *R.G.A.R.*, 2007, n° 14315.
Cass., 29 septembre 2006, *Pas.*, 2006, p. 1911, *R.W.*, 2006-2007, p. 1717.
Gand, 21 décembre 2006, *R.G.A.R.*, 2007, n° 14267 et note M. MARÉCHAL.
J.P. Ixelles, 27 février 2007, *Bull. ass.*, 2008, p. 99 et obs. P. FONTAINE.
Comm. Mons, 7 mai 2009, *J.L.M.B.*, 2009, p. 1459 et note E. MONTERO.
Liège, 30 septembre 2010, *R.G.A.R.*, 2011, n° 14758.
Liège, 10 septembre 2013, *R.G.A.R.*, 2014, n° 15046.

France

Cass. fr., 21 juin 1939, *Gaz. Pal.*, 1939, I, p. 337.
Cass. fr., 4 août 1942, *D.C.*, 1963, J. p. 1.
Cass. fr., civ., 28 novembre 1949, *D.*, 1950, J., p. 105, note H. LALOU.
Cass. fr., 12 juillet 1966, *D.S.*, 1966, J., 632.
Cass. fr., 16 janvier 1974, *D.S.*, 1974, somm., 52.
Cass. fr., 2^e civ., 23 mars 2000, *D.*, 2001, jur., p. 586.

Index

A

Assurance 68-77

C

Champ d'application 2-3
Clause de réserve de propriété 23
Conjugaison horizontale 6
Cour constitutionnelle 18

D

Dégâts miniers 14

F

Fait des choses 46
Faute 60-62
Fondement de la responsabilité 45
Force majeure 53-56

I

Ignorance invincible 51
Imputabilité 50
Incendie 74-75
Indivision - copropriété 21
In solidum 67

L

Liens de causalité 49

M

Menace de ruine 32

N

Nu-proprétaire 22

P

Partage de responsabilités 61
Part contributoire 62
Parties communes 21
Preuve 48
Propriétaire 20-25, 48-62

R

Recours 63-67
Responsabilité contractuelle 5
Responsabilité du fait des choses 8

S

Saisie immobilière 23
Superficiaire 22

T

Tiers 57-59

U

Usufruitier 22

V

Vente conclue sous condition
suspensive 23

Victime 60-62