

## Cour de cassation (1<sup>re</sup> chambre)

19 septembre 2003

Siège: Mme MATRAY, MM. PARMENTIER, BATSELÉ, FETTWEIS et PLAS  
Greff.: Mme MASSART  
Parties: B. c. S.A. Royal Club Liégeois  
Plaid.: M<sup>e</sup> DRAPS

Obligations – Responsabilité délictuelle – Ruine d'un bâtiment (art. 1386 C. civ.) – Défaut d'entretien – Notion – Vétusté du bâtiment.

*En vertu de l'article 1386 du Code civil, le propriétaire d'un bâtiment est responsable du dommage causé par sa ruine, lorsqu'elle est arrivée par suite du défaut d'entretien ou par le vice de sa construction.*

*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.*

◆ ◆ ◆

ARRÊT

(...)

### I. La décision attaquée

Le pourvoi en cassation est dirigé contre l'arrêt rendu le 16 novembre 2000 par la cour d'appel de Liège.

### II. La procédure devant la Cour

Le conseiller Christine Matray a fait rapport.  
L'avocat général Thierry Werquin a conclu.

### III. Les moyens de cassation

Le demandeur présente deux moyens libellés dans les termes suivants:

#### I. Premier moyen

DISPOSITION LÉGALE VIOLÉE

Article 1386 du Code civil.

DÉCISIONS ET MOTIFS CRITIQUÉS

L'arrêt attaqué, pour déclarer non fondée sur la base de l'article 1386 du Code civil l'action du demandeur, considère:

«Qu'il incombe (au demandeur) de prouver que la ruine du bâtiment est la conséquence d'un défaut d'entretien ou d'un vice de construction;

Qu'il ne soutient pas que la ruine est la conséquence d'un vice de construction; qu'au contraire, il relève même, en termes de conclusions d'appel, que les barrières de protection construites en 1948 étaient parfaitement conçues et exemptes de vices de construction;

Que la question qui se pose, dans le cadre de l'application de l'article 1386 du Code civil, est de savoir si la chute du muret de protection provient ou non d'un défaut d'entretien de celui-ci, ce qui suppose son maintien sur les lieux de sorte 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; que le défaut d'entretien d'un bien immobilier ne peut être confondu avec le défaut de remplacement de ce bien par un autre;

(...)

Que (le) rapport (établi par A.I.B. en date du 1<sup>er</sup> février 1995) présente (...) un intérêt didactique en ce qu'il renseigne que les barres d'appui de la zone 1 de la tribune debout couverte présentent les mêmes symptômes de vétusté que celles situées aux gradins du virage du marquoir: le béton vétuste a perdu ses caractéristiques mécaniques et cache des armatures corrodées; que le rédacteur du rapport (établi en 1995) considère que les barres d'appui des gradins du virage du marquoir sont arrivées en bout de vie (48 ans = durée de vie normale pour de tels ouvrages soumis aux intempéries) et devraient être remplacées; que le stade a été construit en 1948;

(...)

Que l'organisme A.I.B. ainsi que les victimes elles-mêmes mettent en cause la vétusté des installations du stade et non un défaut d'entretien desdites installations;

(...)

Que la seule mesure qui eût été de nature à éclairer la cour (d'appel) sur la ou les cause(s) de l'effondrement du muret litigieux était une expertise; que

(le demandeur), qui prétend que l'effondrement du muret de protection trouve sa cause dans un défaut d'entretien, ne produit aucun rapport d'expertise; que la survenance du dommage causé par l'effondrement du muret de (la défense) ne démontre pas que celui-ci a bien été causé par un défaut d'entretien plutôt que par une autre cause telle que par exemple un vice caché (moindre résistance du muret exposé aux intempéries en relation avec une vétusté provoquant la perte des caractéristiques mécaniques du béton et/ou la corrosion des armatures?) déterminé ou un vice de nature indéterminée;

Que la preuve du défaut d'entretien en relation de causalité avec l'effondrement du muret peut être rapportée de manière inductive par le biais de présomptions précises, concordantes et pertinentes; que force est de constater que (le demandeur) (qui a choisi de fonder son action sur l'article 1386 du Code civil et non sur l'article 1384, alinéa 1<sup>er</sup>; dudit Code) échoue dans la preuve qui lui incombe; que les éléments de preuve soumis à l'appréciation de la cour (d'appel) ne permettent pas de conclure à un défaut d'entretien comme cause de la ruine».

#### GRIEFS

En vertu de l'article 1386 du Code civil, le propriétaire d'un bâtiment est responsable du dommage causé par sa ruine, lorsqu'elle est arrivée par suite du défaut d'entretien ou par le vice de sa construction.

Dans l'hypothèse où un bâtiment menace ruine en raison d'un vice - fût-il ou non caché - acquis au cours du temps, ce qui est le cas lorsque ce bâtiment a été construit avec des matériaux dont la durée de vie est déterminée et qui sont destinés à se dégrader nécessairement quelles que soient les précautions que l'on prenne, le propriétaire de ce bâtiment est tenu soit de démolir préventivement ce bâtiment ou la partie de ce bâtiment qui menace ruine, soit de procéder au remplacement du dispositif affecté de vétusté, sans quoi il se rend coupable d'un défaut d'entretien et voit sa responsabilité engagée sur pied de l'article 1386 du Code civil si le bâtiment vient à causer un dommage lors de sa ruine.

L'arrêt attaqué considère que la question du défaut d'entretien du muret «suppose son maintien sur les lieux de sorte 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; que le défaut d'entretien d'un bien immobilier ne peut être confondu avec le défaut de remplacement de ce bien par un autre», sans exclure que le muret puisse être atteint d'un vice caché (notamment celui d'une «moindre résistance du muret exposé aux intempéries en relation avec une vétusté provoquant la perte des caractéristiques mécaniques du béton et/ou la corrosion des armatures»). Il méconnaît ainsi la notion légale de défaut d'entretien et viole, par tant, l'article 1386 du Code civil.

## 2. Second moyen

### DISPOSITIONS LÉGALES VIOLÉES

Articles 1134, 1135 et 1147 du Code civil.

### DÉCISIONS ET MOTIFS CRITIQUES

L'arrêt attaqué, après avoir constaté que le dommage dont la réparation était poursuivie était consécutif à la ruine d'un muret de protection dans les tribunes du stade, déboute le demandeur de son action en tant qu'elle était fondée sur la responsabilité contractuelle de la défenderesse à son égard, en considérant :

«Qu'il n'est pas contesté que (la défenderesse) est tenue de prendre les dispositions de sécurité nécessaires pour fournir aux spectateurs une installation fiable et sécurisante; que l'article 4 du règlement d'ordre intérieur énonce d'ailleurs que "le club s'engage à donner aux spectateurs une infrastructure sécurisante, propre et conforme aux règles d'hygiène...";

(...)

Que la décision de fermeture du stade remonte au 13 janvier 1995 et résulte essentiellement de déficiences au niveau des pylônes et de la toiture des tribunes; qu'une étude approfondie (...) a révélé que plusieurs barres d'appui étaient arrivées en bout de vie et ne répondaient plus à l'usage auxquelles elles étaient normalement destinées du fait de la corrosion d'armatures et de la perte des caractéristiques mécaniques du béton; qu'au moment de l'accident, soit près de quatre (ans) avant la rédaction dudit rapport, un seul muret de protection a cédé lors de la poussée des spectateurs et l'on ne peut déduire de cet accident que (la défenderesse), tenue à une obligation de moyen, a manqué fautivement à son obligation contractuelle; qu'elle n'a pas négligé de faire vérifier à de nombreuses reprises l'état du stade et pouvait légitimement se fier aux différents rapports du service régional incendie; que l'on ne peut exiger d'un propriétaire de stade de football de faire procéder à des examens approfondis et coûteux de sa stabilité (et donc de la résistance des matériaux des barres d'appui), en l'absence d'indices mis en évidence lors des vérifications légales mises à charge du service régional incendie; que partant, aucune faute contractuelle n'est établie à charge de (la défenderesse)».

### GRIEFS

Si l'obligation de sécurité à laquelle s'est engagé un organisateur de spectacles ou d'événements sportifs peut n'être qu'une obligation de moyen en tant qu'elle vise les conditions de déroulement de l'événement et les faits des spectateurs, elle est nécessairement une obligation de résultat en tant qu'elle concerne la solidité des installations, à peine de vider de tout objet spécifique l'engagement de sécurité à cet égard.

Ainsi, l'obligation d'assurer aux spectateurs une installation fiable et sécurisante, qui incombait à la défenderesse tant en vertu de la loi que de son propre règlement intérieur, est-elle une obligation de résultat, dès lors que les spectateurs, dont le rôle est peu actif au regard de leur propre sécurité et qui ont payé un billet pour avoir accès au spectacle sportif, peuvent légitimement s'attendre à ne pas subir un dommage en raison de la ruine du stade où se déroule l'événement ou de l'un de ses éléments.

Or, en l'espèce, l'arrêt attaqué relève «qu'il n'est pas contesté que (la défenderesse) est tenue de prendre les dispositions de sécurité nécessaires pour fournir aux spectateurs une installation fiable et sécurisante; que l'article 4 du règlement d'ordre intérieur énonce d'ailleurs que "le club s'engage à donner aux spectateurs une infrastructure sécurisante, propre et conforme aux règles d'hygiène...". Il constate ainsi que l'attente des spectateurs quant au caractère fiable et sûr des installations est entrée dans le champ contractuel. D'autre part, en vertu des articles 1134, 1135 et 1147 du Code civil, la seule constatation que l'objet de l'engagement n'a pas été atteint, soit en l'espèce la sécurité des installations, entraîne l'obligation de réparer le dommage que leur ruine a causé.

Il s'en déduit que l'arrêt, qui ne constate pas l'existence d'une cause étrangère libératoire, ne pouvait sans violer les articles 1134, 1135 et 1147 du Code civil, décider que la défenderesse n'était tenue qu'à une obligation de moyen et que l'on ne pouvait déduire de l'accident qu'elle avait manqué fautivement à son obligation contractuelle de fournir aux spectateurs une installation fiable et sécurisante.

## IV. La décision de la Cour

### Sur le premier moyen:

Attendu qu'en vertu de l'article 1386 du Code civil, le propriétaire d'un bâtiment est responsable du dommage causé par sa ruine, lorsqu'elle est arrivée par suite du défaut d'entretien ou par le vice de sa construction;

Attendu 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;

Attendu que l'arrêt, qui refuse de prendre en considération la vétusté qui affectait une barrière de protection placée sur les gradins du stade de football utilisée par la défenderesse, 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; que le défaut d'entretien d'un bien immobilier ne peut être confondu avec le défaut de remplacement de ce bien par un autre», ne justifie pas légalement sa décision;

Que le moyen est fondé;

**Sur les autres griefs:**

Attendu qu'il n'y a pas lieu d'examiner le second moyen qui ne saurait entraîner une cassation plus étendue;

PAR CES MOTIFS,

LA COUR

Casse l'arrêt attaqué, sauf en tant qu'il reçoit l'appel;

(...)

## OBSERVATIONS

**Entretien, c'est également remplacer**

1. Lorsqu'un dommage survient par suite de la ruine d'un bâtiment atteint de vétusté, son propriétaire, qui a négligé d'en remplacer les éléments altérés, a-t-il manqué à son devoir d'entretien au sens de l'article 1386 du Code civil? Il faut attendre le bicentenaire de cette disposition pour que se présente finalement à la Cour de cassation l'occasion de se prononcer sur cette question. L'arrêt rendu par sa première chambre le 19 septembre 2003, reproduit ci-avant, nous permet d'en éclairer brièvement les contours<sup>(1)</sup>.

2. Les faits peuvent être résumés comme suit: le 1<sup>er</sup> mars 1991, Monsieur B. assistait, dans le stade du Royal Club Liégeois à Rocourt, à un match de football opposant cette équipe au Standard de Liège. Lors d'une phase de jeu, un mouvement de spectateurs se trouvant sur les gradins se produisit et le muret de protection sur lequel Monsieur B. était appuyé s'effondra, entraînant la chute de ce dernier.

<sup>(1)</sup> Pour des commentaires généraux consacrés récemment à l'article 1386 du Code civil, voy. entre autres, outre les chroniques de jurisprudence (récemment R. O. DALCO et G. SCHAMPS in R.C.J.B., 1995, pp. 634-636; J.-L. FAGNART in *Dossiers du J.T.*, vol. 11, Bruxelles, Larcier, 1997, pp. 74-77; I. MOREAU-MARGRÈVE et A. GOSSELIN in *Act. Dr.*, 1998, pp. 510-512; H. VANDENBERGHE, M. VAN QUICKENBORNE et L. WYNANT, in *ITR...*, 2000, pp. 1781-1794; en Belgique: B. DUBUISSON, «Développements récents concernant les responsabilités du fait des choses (choses, animaux, bâtiments)», in *Droit de la responsabilité*, éd. Commission Université Palais, vol. X, 1996, n°s 64-75, pp. 339-347; H. VANDENBERGHE, «De aansprakelijkheid uit onrechtmatige daad», in S. STIJNS et H. VANDENBERGHE (éd.), *Verbitentissenrecht*, coll. Themis 2000-2001, n° 5, Bruges, Die Keure, 2001, n°s 41-48, pp. 102-104; L. WYNANT, «Aansprakelijkheid. IVA. Eigenaar», in *Het onroerend goed in de praktijk*, Diegem, Kluwer, 1998; en France: F. BENAC-SCHMIDT, « Responsabilité du fait des bâtiments », *Rep. Civ. Dalloz*, Paris, Dalloz, 2003; V. DEPADT-SBAG, *La justification du maintien de l'article 1386 du Code civil*, Paris, L.G.D.J., 2000; C. GIRAUD, «Droit à la réparation - Responsabilité du fait des bâtiments», *Juris-Classeur Civil Code*, Fasc. 152, Paris, éd. Juris-Classeur, 1996.

Monsieur B. dirigea son action contre le club, propriétaire du stade, sur pied de l'article 1386 du Code civil<sup>(2)</sup>. En vertu de ce dernier, «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».

Les barrières de protection avaient été parfaitement conçues en 1948, lors de l'érection du stade. L'effondrement de l'une d'entre elles ne trouvait pas sa cause dans un vice de construction, mais dans la vétusté des installations d'un stade vieux de cinquante ans.

Toutefois, la cour d'appel rejeta l'action fondée sur la disposition précitée; elle observa que les éléments de preuve soumis à son appréciation ne permettaient pas de conclure à un défaut d'entretien du muret, en considérant: «(...) 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 d'un bien immobilier ne peut être confondu avec le défaut de remplacement de ce bien». La cour considérait donc que les désordres en relation avec la vétusté du bâtiment (perte des caractéristiques mécaniques du béton, corrosion des armatures...) constituaient une cause de ruine différente du défaut d'entretien visé à l'article 1386 du Code civil.

La victime aperçut dans les motifs précités une violation par la cour d'appel de la notion légale de défaut d'entretien, estimant que celui-ci pouvait résulter de la vétusté du bâtiment dans la mesure où le propriétaire aurait négligé d'en remplacer les éléments altérés.

3. Pour obtenir une réparation sur base de l'article 1386 du Code civil, la victime doit, entre autres conditions, établir soit un défaut d'entretien, soit un vice de construction, en lien de cause à effet avec la ruine du bâtiment<sup>(3)</sup>.

Visant non seulement la manifestation objective du défaut ou du vice (la ruine du bâtiment), mais aussi sa source (le défaut d'entretien ou le vice de la construction), cette disposition présente une différence considérable avec le régime de la responsabilité du fait des choses atteintes d'un vice (article 1384, alinéa 1<sup>er</sup>, du Code civil), qui requiert uniquement la preuve que le dommage

<sup>(2)</sup> La victime fonda également la responsabilité du club sportif sur la violation par celui-ci d'une obligation contractuelle de sécurité dont l'origine se trouvait dans son règlement d'ordre intérieur. Dans son pourvoi en cassation, elle faisait grief à la cour d'appel d'avoir qualifié de moyen l'obligation de sécurité du club sportif. L'on peut regretter que la Cour de cassation ne se soit pas saisie de l'opportunité lui offerte pour trancher la question de la qualification de l'obligation contractuelle de sécurité, qui fait l'objet de dissensions, tant en doctrine qu'en jurisprudence (voy. entre autres sur ce point: B. DUBUISSON, «Questions choisies en droit de la responsabilité contractuelle», in *La théorie générale des obligations*, éd. Commission Université Palais, vol. 27, 1998, n°s 29-33, pp. 122-127 et les références citées).

<sup>(3)</sup> Cass., 17 décembre 1992, *Pas.*, 1992, I, p. 1390; Cass., 12 février 1976, *Pas.*, 1976, I, p. 652; Cass., 3 février 1955, *Pas.*, 1955, I, p. 578.

des matériaux dont la durée de vie était déterminée et destinés à se dégrader nécessairement. Seul leur complet remplacement aurait évité l'effondrement.

Le propriétaire voit-il dans ce cas sa responsabilité écartée, la cause de la ruine du bâtiment ne résidant pas, *sensu stricto*, dans un défaut d'entretien mais dans la vétusté due au simple écoulement du temps?

5. Les travaux préparatoires du Code civil ne sont guère éclairants à ce sujet, plus préoccupés à expliquer la rupture avec la tradition romaine de la *cautio damni infecti*<sup>(9)</sup> ou la persistance, dans l'article 1386, de l'idée sous-jacente de faute<sup>(10)</sup>.

Cependant, les juridictions de fond ont usé de leur pouvoir d'appréciation pour admettre la vétusté dans la catégorie des défauts d'entretien. Le propriétaire dont le bâtiment, en raison de sa vétusté, menace ruine, doit démolir tout ou partie de celui-ci ou procéder au remplacement des éléments altérés par le temps, sans quoi il se rend coupable d'un défaut d'entretien. La solution est admise par la jurisprudence depuis longtemps, tant en Belgique<sup>(11)</sup> qu'en France<sup>(12)</sup>.

La Cour de cassation française s'est implicitement prononcée dans ce sens. Le refus d'un juge du fond de permettre à la victime de rapporter la preuve que l'effondrement du bâtiment trouvait sa cause dans l'état de vétusté fut critiqué par la Cour car «(...) ledit fait, s'il avait été prouvé, eût été de nature à justifier le principe de la demande»<sup>(13)</sup>.

La doctrine partage également cette conception de la notion de défaut d'entretien. L. CORNELIS relève ainsi que «(...) le défaut d'entretien présente deux aspects. D'une part, le défaut d'entretien peut être considéré comme un

<sup>(9)</sup> Voy. à ce sujet 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. 596 et s.

<sup>(10)</sup> Voy. R. O. DALCO, «Fondement de l'article 1386 du Code civil - Concours avec une autre cause de responsabilité», note sous Cass., 23 octobre 1970, *R.C.J.B.*, 1971, p. 507 et réf. citées.

<sup>(11)</sup> Voy. entre autres Liège, 25 février 1975, *Bull. ass.*, 1976, p. 469; Gand, 9 juillet 1953, *Pas.*, 1954, II, p. 29; R.G.A.R., 1954, n° 5384; Civ. Marche-en-Famenne, 18 novembre 1971, *Jur. Liège*, 1971-1972, p. 117; Civ. Dinant, 7 janvier 1965, *R.G.A.R.*, 1965, n° 7413; Civ. Bruxelles, 7 novembre 1930, *Pas.*, 1931, III, p. 30; J.P. Marchienne-au-Pont, 6 février 1975, *R.G.A.R.*, 1975, n° 9307.

<sup>(12)</sup> Voy. entre autres Nancy, 21 mars 1896, *D.P.*, 1896, II, p. 518; Angers, 4 novembre 1971, *D.*, 1972, p. 169, note J.L.; *R.T.D.C.*, 1972, p. 787, obs. G. Durry (curieusement, la cour d'appel rattache ici la vétusté au vice de la construction, lequel devrait se comprendre «(...) en considération de l'usage actuel de l'édifice et non pas en se référant à celui existant à l'époque de sa construction»); cette décision surprend sur ce point; pour reprendre les termes de P. ESMENI (cité par V. DEPAUT-SEBAG, *op. cit.*, n° 376, p. 219), «vice de construction postérieur est une logomachie, c'est accoupler deux mots qui se contredisent; ou le vice de construction est initial, ou il n'est pas»; l'orthodoxie eût assurément été mieux préservée par l'assimilation au défaut d'entretien plutôt qu'au vice de la construction, ainsi que l'énonçait récemment la cour d'appel de Bruxelles (10 avril 1997, *Etatr. et dr.*, 1997, p. 343): «l'immeuble (...) était certes vétuste, mais construit selon les techniques de son époque. La vétusté d'un immeuble est inhérente à l'écoulement du temps et ne peut être en soi qualifiée de vice (de construction)».

<sup>(13)</sup> Cass. fr., 30 mars 1971, *Bull. civ.*, II, n° 144, p. 98.

ait été causé par un vice de la chose, lequel ne se confond pas avec le comportement anormal de cette chose<sup>(4)</sup>.

La preuve d'un défaut d'entretien (ou d'un vice de la construction) implique avant tout l'identification de l'événement générateur de la ruine. Si la cause de la ruine du bâtiment demeure inconnue ou ne résulte pas de l'une des deux causes limitativement énumérées par l'article 1386 du Code civil<sup>(5)</sup>, cette disposition demeure inapplicable.

S'agissant d'un fait juridique, la preuve du défaut d'entretien peut être rapportée par toutes voies de droit. En outre, par analogie avec la responsabilité pour les choses viciées, l'on admet que la preuve du défaut puisse s'établir de manière indirecte ou inductive, en démontrant que la ruine du bâtiment ne peut s'expliquer que par l'une des deux circonstances énoncées à l'article 1386 du Code civil<sup>(6)</sup>.

4. Mais les notions mêmes de «défaut d'entretien» et de «vice de construction» n'existeraient pas, selon certains, qu'on les définisse: «il n'est pas nécessaire de définir ce qu'il faut entendre par ces termes; leur sens est suffisamment clair et précis pour que l'interprète sache quand il peut invoquer l'article 1386 du Code civil»<sup>(7)</sup>. L'espèce commentée nous paraît démontrer la ténacité de cette affirmation.

En effet, parmi les différentes causes susceptibles d'entraîner la ruine d'un bâtiment, la vétusté, bien qu'en rapport avec l'état de la construction, ne semble pas forcément assimilable à un vice de construction ou un défaut d'entretien<sup>(8)</sup>.

Tel paraissait bien être le cas en l'espèce: quelles que furent les précautions prises par le propriétaire du stade dans l'entretien des murets de protection, la ruine n'aurait pu être évitée dès lors que ces murets avaient été construits avec

<sup>(4)</sup> Voy. B. DUBUISSON, «Développements récents concernant les responsabilités du fait des choses (choses, animaux, bâtiments)», *op. cit.*, n° 68, p. 342.

<sup>(5)</sup> Par exemple, si l'effondrement trouve sa cause exclusive dans les travaux réalisés dans l'immeuble voisin (civ. Bruxelles, 17 septembre 1990, *R.G.D.C.*, 1992, p. 367, note J. KOELENBERG), dans l'explosion de matières inflammables se trouvant dans l'immeuble ou dans le bombardement de celui-ci (voy. R. O. DALCO, *Traité de la responsabilité civile*, vol. I, «Les causes de responsabilité», 2<sup>e</sup> éd., *Les Nouvelles*, Bruxelles, Larcier, 1967, n° 2284, p. 723). Par ailleurs, un acquittement du propriétaire sur le plan pénal ne dégage pas nécessairement ce dernier de sa responsabilité sur pied de l'article 1386 du Code civil (voy. F. KERER, «Conséquences civiles de l'acquittement du propriétaire d'un immeuble», note sous Liège, 24 juin 1988, *Act. dr.*, 1990, pp. 25 et s.).

<sup>(6)</sup> Voy. entre autres L. CORNELIS, *Principes du droit belge de la responsabilité extra-contractuelle*. Lacta illicita. Bruxelles, Bruylant, 1991, n° 402, pp. 678-679; R. O. DALCO, *op. cit.*, n° 2285, p. 724; B. DUBUISSON, «Développements récents concernant les responsabilités du fait des choses (choses, animaux, bâtiments)», *op. cit.*, n° 71, p. 344; P. HAMELINK, H. VANDENBERGHE et M. VAN QUICKENBORNE, «Overzicht van rechtspraak - Aansprakelijkheid uit onrechtmatige daad 1964-1978», *T.F.R.*, 1980, n° 118, p. 1280.

<sup>(7)</sup> R. O. DALCO, *op. cit.*, n° 2283, p. 723. Cette expression est reprise par plusieurs auteurs français (voy. notamment H. et L. MAZEAUD, *Traité théorique et pratique de la responsabilité civile délictuelle*, t. II, 6<sup>e</sup> éd., Paris, Montchrestien, 1970, n° 1050).

<sup>(8)</sup> Voy. V. DEPAUT-SEBAG, *op. cit.*, n° 373, p. 271.

manquement humain ayant eu pour conséquence que le bâtiment a atteint un état de délabrement total ou partiel tel qu'il s'est finalement effondré. D'autre part, le défaut d'entretien, pris comme un élément objectivement perceptible, peut être considéré comme étant la conséquence de circonstances climatiques, de l'ancienneté du bâtiment, de l'usure ou des vices qui affectent les matériaux utilisés (...) sans que l'on puisse constater l'existence d'un quelconque manquement humain»<sup>(14)</sup>.

De son côté, H. DE PAGE, après avoir relevé que la responsabilité du fait des bâtiments se fonde, non sur le droit de propriété, mais sur une faute précise (déterminée par la loi et imputée par elle au propriétaire), et rappelé l'opinion générale que la preuve de cette faute ne peut résulter du seul fait de la ruine, isolée de tout autre élément, poursuit en ces termes: «mais cette faute peut résulter des circonstances dans lesquelles la ruine s'est produite: c'est notamment le cas de la ruine survenue par vétusté»<sup>(15)</sup>.

En France, une thèse récente consacrée à l'article 1386 du Code civil fait également état que: «(...) les tribunaux, qui usent d'une interprétation restrictive envers les termes de ruine et de bâtiment, n'ont pas saisi le prétexte du caractère discutable de la vétusté pour exclure cette cause du domaine d'application de l'article 1386. Il semble que cette attitude atteste de la solidité du principe retenu»<sup>(16)</sup>. Après avoir analysé d'autres situations de fait douteuses au regard de l'élément de défaut d'entretien ou de vice de construction, l'auteur prend position, énonçant qu'«en résumé, la vétusté est certainement assimilable au défaut d'entretien»<sup>(17)</sup>.

6. Dans l'arrêt annoté, la Cour de cassation consacre donc la tendance rap- pelée ci-avant en précisant, sans équivoque, que: «(...) le défaut d'entretien peut résulter de la vétusté dans la mesure où le propriétaire a négligé d'en remplacer les éléments vétustes».

Des travaux constants doivent être assurés au bâtiment pour obvier à sa vétusté; ils peuvent parfois entraîner sa reconstruction partielle, sa modernisation, ou le remplacement de ses composants. L'abstention du propriétaire de remplacer l'élément vétuste de son bâtiment ou de le consolider à titre préventif pourra constituer le défaut d'entretien prévu par l'article 1386 du Code civil si le bâtiment vient à causer un dommage lors de sa ruine.

(14) L. CORNELIS, *op. cit.*, n° 401, p. 676.

(15) H. DE PAGE, *Traité élémentaire de droit civil belge*, 3<sup>e</sup> éd., t. II, Bruxelles, Bruylant, 1964, n° 999, p. 1035.

(16) V. DEMADT-SEBAG, *op. cit.*, n° 373, p. 218.

(17) V. DEMADT-SEBAG, *op. cit.*, n° 380, p. 223. Cette position apparaît également au début du siècle passé, dans les écrits de PLANIOL et RIPERT (*Traité pratique de droit civil français*, t. VI, Paris, L.G.D.J., 1930, n° 609, p. 830) ou de DEMOGUE (*Traité des obligations en général. II - Les sources des obligations*, t. V, Paris, éd. Rousseau, n° 1088, p. 325: «Il y a défaut d'entretien si le bâtiment n'a pas reçu les réparations qui étaient nécessaires (...). A cette hypothèse, il faut ajouter le cas où la ruine se produit par vétusté, une pièce incorporée à l'immeuble étant bonne à remplacer»).

7. La négligence du propriétaire pourrait-elle emporter des conséquences avant que ne se produise l'effondrement du bâtiment en permettant à la victime potentielle d'introduire une action préventive? Dans leur article paru dans la précédente livraison de la présente revue, J.-F. GERKENS et P. WÉRY développent une argumentation convaincante en faveur de cette thèse<sup>(18)</sup>. Nous y renvoyons le lecteur.

Toutefois, l'arrêt de la Cour de cassation du 19 septembre 2003 a été rendu dans le contexte particulier d'une ruine actuelle, non potentielle. À nos yeux, cet arrêt peut difficilement être exploité pour verser de l'eau au moulin de l'une des deux thèses exposées dans l'article précité.

Benoît KOHL  
Assistant à l'Université de Liège  
Avocat au Barreau de Liège

(18) J.-F. GERKENS et P. WÉRY, *op. cit.*, p. 595 et s.