

CIV. 2

LM

COUR DE CASSATION

---

Audience publique du 15 février 2024

Rejet

Mme MARTINEL, président

Arrêt n° 134 F-D

Pourvoi n° W 22-20.025

R É P U B L I Q U E F R A N Ç A I S E

---

AU NOM DU PEUPLE FRANÇAIS

---

ARRÊT DE LA COUR DE CASSATION, DEUXIÈME CHAMBRE CIVILE, DU 15 FÉVRIER 2024

M. [I] [D], domicilié [Adresse 2], a formé le pourvoi n° W 22-20.025 contre l'arrêt rendu le 9 juin 2022 par la cour d'appel de Bordeaux (2e chambre civile), dans le litige l'opposant :

1°/ à M. [O] [S],

2°/ à Mme [E] [U], épouse [S],

tous deux domiciliés [Adresse 1],

défendeurs à la cassation.

Le demandeur invoque, à l'appui de son pourvoi, deux moyens de cassation.

Le dossier a été communiqué au procureur général.

Sur le rapport de Mme Cassignard, conseiller, les observations de la SCP Zribi et Texier, avocat de M. [D], de la SCP Gury & Maitre, avocat de M. et Mme [S], après débats en l'audience publique du 9 janvier 2024 où étaient présentes Mme Martinel, président, Mme Cassignard, conseiller rapporteur, Mme Leroy-Gissingier, conseiller doyen, et Mme Cathala, greffier de chambre,

la deuxième chambre civile de la Cour de cassation, composée des président et conseillers précités, après en avoir délibéré conformément à la loi, a rendu le présent arrêt.

## Faits et procédure

1. Selon l'arrêt attaqué (Bordeaux, 9 juin 2022), M. et Mme [S], invoquant que la dégradation de leur immeuble résultait du défaut d'entretien de l'immeuble mitoyen appartenant à M. [D], dont la toiture présentait des défauts d'étanchéité, ont, après expertise amiable contradictoire, assigné ce dernier en responsabilité et indemnisation de leur préjudice.

## Examen des moyens

### Sur le second moyen

2. En application de l'article 1014, alinéa 2, du code de procédure civile, il n'y a pas lieu de statuer par une décision spécialement motivée sur ce moyen qui n'est manifestement pas de nature à entraîner la cassation.

### Sur le premier moyen

#### Énoncé du moyen

3. M. [D] fait grief à l'arrêt de dire qu'il a engagé sa responsabilité à l'égard de M. et Mme [S] sur le fondement de l'article 1244 du code civil, et de le condamner à leur payer les sommes de 500 euros de dommages et intérêts et 1 000 euros sur le fondement de l'article 700 du code de procédure civile, alors :

« 1°/ que la ruine d'un bâtiment s'entend de sa destruction totale, ou de la dégradation partielle de toute partie de la construction ou de tout élément mobilier ou immobilier qui y est incorporé de façon indissoluble impliquant sa chute ; que pour considérer que la responsabilité de M. [D] était engagée sur le fondement de l'article 1244 du code civil, la cour d'appel a énoncé que « la toiture de l'immeuble de M. [D] est en mauvais état faute d'entretien ce qui entre dans la notion de ruine d'un bâtiment telle que prévue à l'article 1244 du code civil » ; qu'en considérant ainsi que la ruine pouvait correspondre à un mauvais état d'un immeuble faute d'entretien, sans que ne soit relevé ni destruction totale du bâtiment ni dégradation partielle de toute partie de la construction ou de tout élément mobilier ou immobilier qui y serait incorporé de façon indissoluble, impliquant sa chute, la cour d'appel a violé l'article 1244 du code civil ;

2°/ que 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 ; que la victime doit, pour engager la responsabilité dudit propriétaire démontrer, d'abord l'état de ruine du bâtiment, et ensuite que cette ruine a pour origine un défaut d'entretien ; qu'en retenant, pour juger que M. [D] avait engagé sa responsabilité à l'égard de M. et Mme [S] sur le fondement de l'article 1244 du code civil, que « la toiture de l'immeuble de M. [D] est en mauvais état faute d'entretien ce qui entre dans la notion de ruine d'un bâtiment telle que prévue à l'article 1244 du code civil », quand le défaut d'entretien ne constitue pas un critère de l'état de ruine du bâtiment mais une condition de l'engagement de la responsabilité du propriétaire une fois la ruine du bâtiment démontrée, la cour d'appel a violé l'article 1244 du code civil ;

3°/ que subsidiairement, la ruine d'un bâtiment s'entend de sa destruction totale, ou de la dégradation partielle de toute partie de la construction ou de tout élément mobilier ou immobilier qui y est incorporé de façon indissoluble ; que pour considérer que la responsabilité de M. [D] était engagée sur le fondement de l'article 1244 du code civil, la cour d'appel a

énoncé que « la toiture de l'immeuble de M. [D] est en mauvais état faute d'entretien ce qui entre dans la notion de ruine d'un bâtiment telle que prévue à l'article 1244 du code civil » ; qu'en considérant ainsi que la ruine pouvait correspondre à un mauvais état d'un immeuble faute d'entretien, sans que ne soit relevé ni destruction totale du bâtiment ni dégradation partielle de toute partie de la construction ou de tout élément mobilier ou immobilier qui y serait incorporé de façon indissoluble, la cour d'appel a violé l'article 1244 du code civil. »

#### Réponse de la Cour

4. Si l'article 1244 du code civil vise spécialement la ruine d'un bâtiment, laquelle suppose la chute d'un élément de construction, les dommages qui n'ont pas été causés dans de telles circonstances peuvent néanmoins être réparés sur le fondement de l'article 1242, alinéa 1er, du même code qui édicte une présomption de responsabilité du fait des choses.

5. Il ressort de l'arrêt que les dommages occasionnés au bâtiment de M. et Mme [S] sont imputables à un chéneau de toiture défectueux, propriété de M. [D], dont la couverture surplombe celle de leur immeuble, les eaux s'écoulant le long du mur mitoyen causant des désordres aux deux habitations.

6. Il résulte de ces éléments que la responsabilité de M. [D] est engagée en sa qualité de gardien de l'immeuble lui appartenant.

7. Par ce motif de pur droit, substitué, dans les conditions prévues par les articles 620, alinéa 1er, et 1015 du code de procédure civile, à ceux critiqués, l'arrêt se trouve légalement justifié.

PAR CES MOTIFS, la Cour :

REJETTE le pourvoi ;

Condamne M. [D] aux dépens ;

En application de l'article 700 du code de procédure civile, rejette les demandes ;

Ainsi fait et jugé par la Cour de cassation, deuxième chambre civile, et prononcé par le président en son audience publique du quinze février deux mille vingt-quatre.