

La Responsabilité délictuelle en matière immobilière

ÉTUDE DE DROIT FRANÇAIS



Table des Matières

	Pages
Introduction	3
CHAPITRE I. — Responsabilité du propriétaire de bâtiment	7
Section I. — Historique	7
Paragraphe 1: Droit romain	7
Paragraphe 2: Ancien droit français	8
Paragraphe 3: Travaux préparatoires et rédaction de l'art. 1386	9
Section II. — Les notions de bâtiment et de ruine	11
Paragraphe 1: Analyse des mots «bâtiment» et «ruine»	12
A) Notion de bâtiment	12
a) Définitions des auteurs	12
b) La jurisprudence	14
B) Notion de ruine	15
a) Critérium de la ruine	15
b) Caractères généraux de la ruine	17
1) Ruine partielle ou totale	17
2) Bâtiment achevé ou en cours de construction	17
3) Menace de ruine	18
4) Ruine spontanée ou non	21
5) Rôle actif de la chose	22
Paragraphe 2. — Motifs et valeur de cette interprétation extensive. — Sa place dans la jurisprudence récente	24
A) Motifs	24
B) Critique de la théorie extensive de l'art. 1386	26
C) Observations sur les variations de la jurisprudence	28
1) Interprétation restrictive dans la jurisprudence plus ancienne	28
2) Interprétation restrictive dans la jurisprudence récente	29
3) L'interprétation extensive de l'art. 1386 n'est pas complètement abandonnée actuellement	30
Section III. — Questions de preuve relatives à l'art. 1386	31
Paragraphe 1. — Par qui la preuve est à faire. — Quelle est cette preuve	31

	Pages
A) A qui incombe la preuve	31
B) Ce qu'il faut prouver	32
a) Vice de construction ou défaut d'entretien	32
I. Vice de construction	32
1) Définition et faits constitutifs	32
2) Caractères du vice de construction	33
II. Défaut d'entretien	36
b) Dommage et relation de cause à effet entre le vice de construction ou le défaut d'entretien d'une part, et le dommage d'autre part	36
Paragraphe 2. — La preuve contraire	37
A) Absence de faute	37
B) Cas fortuit ou force majeure	37
C) Faute de la victime	38
D) Fait d'un tiers	39
 Section IV. — Personnes responsables suivant l'art. 1386	 40
Paragraphe 1. — Responsabilité à l'égard des tiers	40
1) Le propriétaire est seul à avoir des droits sur le bâtiment	40
2) Le bâtiment est la propriété de plusieurs copropriétaires	48
3) Superficiaire	44
4) Application de l'art. 1386 à certaines personnes morales	44
Cas où le propriétaire est exonéré	45
1) Monument historique	45
2) Cas de construction ou de démolition d'un immeuble	45
3) Cas de l'usufruit	46
4) Possesseurs de l'immeuble	47
5) Locataire d'un immeuble	47
Paragraphe 2. — Responsabilité à l'égard d'autres que les tiers	47
Observations générales	48
A) Propriétaire et usufruitier	50
B) Propriétaire et locataire	51
C) Responsabilité du propriétaire en cas de louage de services	52
D) Responsabilité envers d'autres contractants	53
Paragraphe 3. — Les recours	54
A) Recours du propriétaire	54
a) Recours pour défaut d'entretien	54
b) Recours au cas de vice de construction	56
B) Situation des copropriétaires entre eux	57

	Pages
Section V. — Fondement de l'art. 1386	58
Paragraphe 1. — L'art. 1386 est-il fondé sur la théorie du risque?	59
Paragraphe 2. — L'art. 1386 et la théorie traditionnelle de la faute	62
Paragraphe 3. — Théorie à admettre sur le fondement de l'art. 1386	65
A) Notion de faute dans l'art. 1386	65
1) Principe de la faute dans l'art. 1386	65
2) Quelle faute?	66
B) Tempéraments à apporter au principe	68
 CHAPITRE II. — Application de l'art. 1384 1° aux immeubles	70
Section I. — Le domaine d'application de l'art. 1384 1°	71
Paragraphe 1. — Aperçu historique et évolution jurisprudentielle	71
A) Avant l'arrêt de la chambre civile du 16 juin 1896	72
a) Avant le code civil	72
b) Code civil. — Prédominance de l'art. 1382	73
B) Période de 1896 à 1909	76
a) Jurisprudence relative à l'art. 1384 1°	76
b) Jurisprudence relative à l'art. 1386	78
C) De l'arrêt de la chambre des requêtes du 18 mai 1909 à l'ar- rêt de la chambre des requêtes du 6 mars 1928	79
a) Jurisprudence de la cour de cassation	79
b) Jurisprudence des cours d'appel et tribunaux	82
D) De 1928 à l'arrêt des chambres réunies du 13 février 1930	83
a) L'arrêt de la chambre des Requêtes du 6 mars 1928	84
b) Jurisprudence de la cour de cassation de 1928 à 1930 ..	85
c) Cours d'appel et tribunaux	86
d) L'arrêt des chambres réunies du 13 février 1930	87
e) Jurisprudence postérieure à l'arrêt des chambres ré- unies de 1930	88
Paragraphe 2. — Etude doctrinale de l'application de l'art. 1384 1° aux immeubles	91
A) Raisons qui militent en faveur de l'application	92
a) Le sens du mot «chose»	92
b) La loi du 7 novembre 1922	93
c) Les immeubles sont susceptibles de garde aussi bien que les meubles	95
B) L'art. 1384 1° s'applique-t-il sans réserves aux immeubles?	97
1) Fait de l'homme, fait de la chose	97
2) Choses dangereuses ou non	100

	Pages
3) Contrat entre l'auteur du dommage et la victime	101
4) Usage gratuit de la chose	102
5) Animaux immeubles par destination	103
C) Conséquences de l'admission de l'idée de garde et fonction- nement de l'art. 1384 1°	104
1) Personnes responsables	104
2) Preuve à faire	104
 Section II. — Domaines respectifs des articles 1384 1° et 1386	 107
Paragraphe 1. — Comparaison des art. 1384 et 1386	108
Paragraphe 2. — Domaine d'application de chaque texte	109
A) Système exclusif	110
B) Système de conciliation	111
I. Systèmes mixtes à rejeter	111
II. Système mixte à adopter	113
 CHAPITRE III. — Les autres systèmes de responsabilité en matière immobilière	 115
 Section I. — Les troubles de voisinage	 116
Paragraphe 1. — Quand et à quelles conditions il y a troubles de voisinage	117
A) Faute intentionnelle ou précautions négligées	117
B) Préjudice causé en dehors de toute faute intentionnelle, né- gligence ou imprudence	118
a) Jurisprudence	118
b) Influence d'une autorisation administrative	121
c) Comment le dommage sera réparé	123
Paragraphe 2. — Fondement théorique de l'action en responsabi- lité pour troubles de voisinage	124
A) Théories à rejeter	125
B) Théorie à adopter: Usage exceptionnel du fonds	127
 Section II. — la loi du 7 novembre 1922	 128
Paragraphe 1. — La communication d'incendie avant la loi du 7 novembre 1922	129
A) Avant l'arrêt de la Chambre civile du 16 novembre 1920	129
B) L'affaire des résines	130
Paragraphe 2. — La communication d'incendie dans la loi et de- puis la loi du 7 novembre 1922	131

	Pages
A) Motifs	132
B) Portée de la loi de 1922	133
a) Application quant au temps	133
b) Application quant aux choses	135
c) Application quant aux personnes	137
d) Application quant aux dommages	138
1) Chose incendiée	138
2) Chose incendiée cause du dommage	141
C) Fondement	143
D) Critique	143
APPENDICE. — Régime spécial de responsabilité pour les dommages causés par l'exploitation des mines	146
Paragraphe 1. — Dommages à réparer	146
A) Dommages causés au propriétaire de la surface	146
B) Dommages causés aux propriétés voisines	148
C) Dommages causés par des travaux anciens	148
Paragraphe 2. — Explication et fondement de la responsabilité en matière minière	149
CONCLUSION	152
BIBLIOGRAPHIE	157
TABLE DES MATIÈRES	162