



HAL
open science

**Note sous Cour d'appel de Saint Denis de la Réunion,
Chambre civile, 29 janvier 2021, n° 19/00031**

Amina Ali Saïd

► **To cite this version:**

Amina Ali Saïd. Note sous Cour d'appel de Saint Denis de la Réunion, Chambre civile, 29 janvier 2021, n° 19/00031. Revue juridique de l'Océan Indien, 2021, 32, pp.625-627. hal-03572524

HAL Id: hal-03572524

<https://hal.univ-reunion.fr/hal-03572524>

Submitted on 14 Feb 2022

HAL is a multi-disciplinary open access archive for the deposit and dissemination of scientific research documents, whether they are published or not. The documents may come from teaching and research institutions in France or abroad, or from public or private research centers.

L'archive ouverte pluridisciplinaire **HAL**, est destinée au dépôt et à la diffusion de documents scientifiques de niveau recherche, publiés ou non, émanant des établissements d'enseignement et de recherche français ou étrangers, des laboratoires publics ou privés.



4. RESPONSABILITE CIVILE ET ASSURANCES

4.1. Les conditions

Responsabilité du fait des choses – vice inhérent de la chose – vice indétectable

Cour d'appel de Saint Denis de la Réunion, Chambre civile, 29 janvier 2021, n° 19/00031

Amina Ali Saïd, Doctorante en droit privé à l'Université de La Réunion

Les litiges entre voisins dus à des infiltrations et des dégâts des eaux sont fréquents, et sont souvent qualifiés par le juge de troubles anormaux du voisinage¹. Le cas échéant, le trouble anormal de voisinage peut être sanctionné sur le fondement de l'article 1240 du Code civil : en effet, un propriétaire qui abuse de son droit de propriété et qui cause de ce fait un dommage à son voisin est tenu de le réparer sur le fondement de la responsabilité délictuelle². Plus rare, et sans doute original est-il cependant, d'invoquer la responsabilité civile du fait des choses. Toutefois, reposant sur une notion extensive de la chose, celle-ci peut être utilement soulevée par les victimes afin de faire jouer la présomption de responsabilité de l'auteur des dommages.

En l'espèce, le défaut d'étanchéité d'un bac à douche a causé des infiltrations affectant l'appartement du dessous. La propriétaire de l'appartement à l'origine du dommage, présumée gardienne de la chose, a donc été déclarée

¹ Voir par exemple Cass., Civ., 3^{ème}, 2 juin 2015, n°14-10.830 et n°14-13.296.

² CA Toulouse, 2 nov. 2020, n° 19-00264.

responsable par le tribunal de grande instance de Saint-Denis en date du 7 novembre 2018, et a été condamnée à payer aux propriétaires du dessous plusieurs frais tenants à la réparation des dommages subis, mais également une indemnisation à hauteur de la perte de loyers occasionnée entre le mois de septembre 2011 et le mois de juillet 2016, ainsi que le cumul des taxes d'habitation qu'ils avaient dû prendre en charge faute de locataires. Le tribunal a également ordonné à ce que soient entrepris des travaux d'étanchéité sous peine d'une astreinte journalière de 100 euros.

Le 9 janvier 2019 l'auteur du dommage a interjeté appel, soutenant qu'elle ne saurait être tenue responsable dudit dommage, bien qu'elle n'en réfutât pas l'origine, n'ayant pas tout de suite eu connaissance du vice inhérent à la chose. Elle rapporte par ailleurs avoir procédé à des travaux sur le bac à douche dès 2013, tandis que les travaux prescrits par l'expert auraient, eux, été exécutés en 2016.

La Cour d'Appel de Saint-Denis saisie de l'affaire confirme cependant à l'occasion d'un arrêt du 29 janvier 2021, les condamnations prononcées par la juridiction de première instance, invoquant l'article 1242 du Code civil pour retenir sa responsabilité. En effet, 3 conditions doivent être cumulativement réunies afin d'engager la responsabilité civile du fait des choses : une chose, un fait de la chose, ainsi qu'une garde de la chose. Ayant été établi que le bac à douche constituait bel et bien l'instrument du dommage, et que la propriétaire était réputée en avoir conservé la garde, une potentielle exonération de responsabilité n'aurait résulté que de la preuve d'un cas fortuit ou de force majeure, ou d'une cause étrangère qui ne lui soit pas imputable.

Or, s'il ressort d'une jurisprudence bien établie que la présence d'un vice inhérent à la chose qui a causé le dommage ne constitue pas, au regard de celui qui exerce sur cette chose les pouvoirs de direction, de contrôle et d'usage, un cas fortuit ou de force majeure³, la Cour d'appel ne manque pas de souligner que le caractère indétectable de ce vice ne permet pas non plus de constituer une circonstance exonératoire de responsabilité et ainsi de déjouer l'application de l'article 1242 du Code Civil. Peu importe ainsi, que l'auteur du dommage ait découvert tardivement l'existence du vice, ceci ne lui permet pas de faire obstacle à l'engagement de sa responsabilité en vertu des articles 1242 et suivants du Code civil.

Cet arrêt met ainsi un point d'honneur à rappeler que le propriétaire d'un bien, gardien de la chose, est responsable de plein droit des désordres qu'il a causés⁴. La responsabilité du fait des choses étant une responsabilité objective, ni

³ Cass., Civ., 2^{ème}, 20 nov. 1968.

⁴ Cass., Civ., 3^{ème}, 22 mars 2018, n°17-13.467.

le caractère non apparent du vice, ni le délai de découverte de celui-ci n'est susceptible de renverser la présomption de responsabilité.

