

<https://www.observatoire-collectivites.org/spip.php?article645>

Infiltrations dans un immeuble et responsabilité de la commune

- Jurisprudence -

Date de mise en ligne : jeudi 8 janvier 2009

Copyright © Observatoire Smacl des risques de la vie territoriale &
associative - Tous droits réservés

Une commune est-elle responsable des infiltrations subies par un immeuble riverain de travaux publics alors que le propriétaire s'est abstenu de réaliser des travaux d'étanchéité ?

En vue de réaliser une place publique une commune (5000 habitants) entreprend, en 1993, de démolir un ancien cinéma. Le propriétaire d'un immeuble riverain se plaint de désordres provoqués par les travaux : la mise à nu de l'ancien mur mitoyen a provoqué, en 1996, des infiltrations dégradant le rez-de-chaussée et le premier étage de son habitation. A l'appui de sa requête le propriétaire soutient que :

- des fautes grossières ont été commises lors de la démolition de l'ancien cinéma qui sont à l'origine de l'insalubrité de son immeuble ;
- la commune a tardé à remédier aux désordres dont elle connaissait l'origine.

Débouté en première instance, le requérant obtient partiellement gain de cause en appel :

- "ces dommages sont de nature à engager la responsabilité sans faute de la commune vis-à-vis de l'intéressé, qui a la qualité de tiers par rapport aux travaux publics en cause" ;
- toutefois le propriétaire a, par son inaction, contribué à causer l'humidité qui affecte sa propriété (absence de traitement d'étanchéité de la partie « à découvert » du mur pignon qui n'était recouverte que d'un enduit rustique ; absence de pose d'une bande de rive ou de tuiles entre le mur pignon et la toiture empêchant la pénétration de l'eau). Cette négligence "est de nature à atténuer la responsabilité de la commune à concurrence de la moitié des conséquences dommageables des désordres".

La commune est en conséquence condamnée à réparer la moitié des préjudices subis de 1996, date d'apparition des désordres, à janvier 2001, date à laquelle les travaux de réhabilitation de la place publique ont été achevés. Compte-tenu de ce partage de responsabilité la commune doit ainsi verser une somme de 6000 euros au propriétaire pour le dédommager des loyers non perçus (à compter d'octobre 1996 l'immeuble n'a plus été loué en raison de son insalubrité croissante).

Post-scriptum :

- Si un maître d'ouvrage engage sa responsabilité sans faute à l'égard de tiers par rapport à des travaux publics, un riverain peut se voir opposer une faute ayant contribué à la réalisation de son propre dommage (en l'espèce, faute d'avoir mené des travaux d'étanchéité, le propriétaire est responsable de la moitié de son préjudice).
-

Textes de référence :

Loi du 28 pluviôse An VIII