

DOCUMENT SOUMIS AUX DROITS D'AUTEUR : SOUS LICENCE CREATIVE COMMONS

CITEZ-NOUS DE LA FAÇON SUIVANTE :

Cass. 3^e civ., 22 juin 2022, n° 21-10512, FS-B, *bjda.fr* 2022, n° 82, note S. Brena

Pas de responsabilité du bailleur en cas d'absence de garde-corps et de chute du locataire

Cass. 3^e civ., 22 juin 2022, n° 21-10512

Assurance des risques divers - Responsabilité civile – Bail – Absence de garde-corps – Logement décent – Garantie des vices

Le bailleur n'engage pas sa responsabilité à l'égard du preneur ayant chuté d'une fenêtre basse du logement dépourvue de garde-corps. En effet, cette absence ne constitue ni un vice caché, ni une cause d'indécence du logement situé au sein d'un immeuble construit antérieurement à l'obligation d'installation de tels dispositifs de protection lors de la construction du bâtiment. Cette solution est discutable, tant du point de vue de la qualification de logement décent que du manque de cohérence dont le régime de responsabilité du propriétaire est désormais marqué.

La Cour de cassation a eu récemment – et malheureusement – à connaître d'actions en responsabilité de victimes ayant chuté, parfois mortellement, par la fenêtre (basse) d'un appartement dépourvu de garde-corps. En l'absence de contrat entre la victime et le propriétaire de l'immeuble, la Haute juridiction a pu admettre le principe de la responsabilité du gardien en raison du rôle actif de la fenêtre¹. En revanche, dans la présente affaire, portant sur les rapports contractuels entre bailleur et preneur, la Cour de cassation retient une solution radicalement différente, accusant une distinction nette entre responsabilité extracontractuelle et responsabilité contractuelle.

Les faits de l'espèce sont forts simples : le preneur à bail d'un appartement situé dans un immeuble ancien, construit avant 1955, avait fait une chute – dans des circonstances tues par l'arrêt – depuis une fenêtre dépourvue de garde-corps et dont la partie basse était située à moins de 90 centimètres du sol.

Le locataire assignait alors le bailleur en indemnisation des préjudices subis du fait de la chute mais se voyait débouté en appel. Il formait alors un pourvoi en cassation, reprochant aux juges du fond de ne pas avoir retenu, d'une part, sur le fondement de l'article 6 de la loi n° 89-462 du 6 juillet 1989 et de l'article 2, 2 (devenu 3) du décret n° 2002-120 du 30 janvier 2002, le caractère indécemment du logement en raison de l'absence de garde-corps ; d'autre part, d'avoir

¹ Cass. 2^e civ., 7 avr. 2022, n° 20-19746.

écarté la garantie contre les vices et défauts de la chose louée en empêchant l'usage, prévue par l'article 1721 du Code civil.

Le problème était ainsi de savoir si l'absence de garde-corps sur une fenêtre basse dans un immeuble ancien emportait manquement du bailleur à son obligation de mise à disposition d'un logement décent et/ou à son obligation de garantir le preneur contre les vices de la chose louée.

Rejetant le pourvoi, la Haute juridiction y répond négativement, écartant la responsabilité, contractuelle, du bailleur à l'égard du preneur. Elle considère en effet que les exigences tenant à la décence du logement ne portent que sur l'entretien des garde-corps et non sur leur installation et que l'absence de garde-corps dans un immeuble ancien n'est pas un vice mais une caractéristique apparente excluant la garantie du bailleur.

L'exclusion de la responsabilité contractuelle du bailleur (au titre de l'indécence du logement à tout le moins) nous paraît discutable (I), d'autant qu'elle s'articule bien difficilement avec le rôle actif reconnu à la fenêtre lorsque la victime est un tiers non-contractant (II).

I) L'exclusion discutable de la responsabilité contractuelle du bailleur

Le preneur mobilisait l'exigence de décence du logement et la garantie contre les vices dont le bailleur est tenu afin de faire admettre la responsabilité de ce dernier. L'un et l'autre des arguments sont rejetés par la Haute juridiction. Si cela est parfaitement compréhensible pour ce qui est de la garantie contre les vices, tel n'est pas le cas du rejet de l'argument d'indécence.

D'une part, la garantie contre les vices dont le bailleur est tenu au titre de l'article 1721 du Code civil est écartée, ce qu'il faut approuver. Cette solution paraît pleinement fondée. Le bailleur n'est tenu que des vices cachés, quelle que soit leur date d'apparition. Or, l'absence de garde-corps n'est probablement pas un vice, une anomalie, dès lors que les règles de construction à la date de réalisation de l'immeuble n'en imposaient pas l'installation. Surtout, cette absence était indiscutablement visible, de sorte que le preneur pouvait s'en convaincre aisément lors de la conclusion du contrat². Et la même solution devrait être rendue au sujet d'un bâtiment soumis à l'exigence de tels dispositifs de protection.

D'autre part, le logement n'est pas considéré comme indécemment. L'article 6 de la loi n° 89-462 du 6 juillet 1989 dispose que « *Le bailleur est tenu de remettre au locataire un logement décent ne laissant pas apparaître de risques manifestes pouvant porter atteinte à la sécurité physique ou à la santé, exempt de toute infestation d'espèces nuisibles et parasites [...]. Les caractéristiques correspondantes sont définies par décret en Conseil d'Etat* ». Le décret n° 2002-120 du 30 janvier 2002, détaillant, de manière exclusive³, les exigences de la décence, prévoit, en son article 2, que « *Le logement doit satisfaire aux conditions suivantes, au regard de la sécurité physique et de la santé des locataires : [...] Les dispositifs de retenue des personnes, dans le logement et ses accès, tels que garde-corps des fenêtres, escaliers, loggias et balcons, sont dans un état conforme à leur usage* ». Le bon état d'entretien des garde-corps constitue donc un facteur de la décence du logement. Cependant, l'exigence de tels dispositifs de protection, aujourd'hui portée par l'article R. 134-59 du Code de la construction et de l'habitation⁴, anciennement R. 111-15, trouve sa source dans le décret n° 69-596 du 14 juin

² V., pour la hauteur anormale d'un bac de douche à l'origine d'une chute du preneur : Cass. 3^e civ., 8 avr. 2010, n° 08-21410.

³ Art. 1^{er} du décret : « *Un logement décent est un logement qui correspond aux caractéristiques définies par le présent décret.* »

⁴ Aux étages autres que le rez-de-chaussée des bâtiments d'habitation :

1969 « *fixant les règles générales de construction des bâtiments d'habitation* ». Or, l'article 1^{er} dudit décret en fixe l'application « *à la construction des bâtiments nouveaux ainsi qu'aux surélévations de bâtiments anciens et aux additions à de tels bâtiments* ». Dans le prolongement de l'arrêt d'appel, la Haute juridiction se saisit de cette situation pour décider que le décret du 30 janvier 2002 ne comporte qu'une obligation d'entretien et non d'installation dans les immeubles anciens de tels dispositifs. L'argument nous semble bien fragile. D'abord, cantonner l'exigence relative aux garde-corps à leur entretien est erroné : l'obligation d'entretien postule bien évidemment leur présence et nul doute que l'absence de tels dispositifs dans un immeuble récent eut conduit à retenir l'indécence du logement. Ensuite, la Cour de cassation introduit une distinction entre immeubles anciens et immeubles récents (la ligne de partage étant constituée par le décret du 14 juin 1969) que le décret du 30 janvier 2002 ne comporte pas. Enfin, la Haute juridiction se saisit de l'inapplicabilité d'une règle de construction des bâtiments pour écarter l'application d'une règle propre à leur location. Or, imposer la mise en place de dispositifs de protection contre les chutes lorsque le bien est donné à bail n'équivaut pas à exiger leur installation dans tous les immeubles anciens. Sans doute la Cour de cassation n'a-t-elle pas souhaité endosser la responsabilité d'une charge supplémentaire imposée aux bailleurs, ce que l'on peut comprendre. Il n'en demeure pas moins que c'est au détriment de la sécurité des preneurs et de la cohérence de la situation des propriétaires bailleurs.

II) L'articulation malaisée entre décence du logement loué et rôle actif de la fenêtre dépourvue de garde-corps

Nous l'avons rappelé, la Cour de cassation a récemment eu l'occasion de retenir le rôle actif d'une fenêtre basse (et large) dépourvue de garde-corps. En effet, dans l'arrêt précité du 7 avril 2022⁵, la Haute juridiction a censuré une cour d'appel qui avait écarté la responsabilité du propriétaire – demeuré gardien – au motif que la faute d'imprudence de la victime (non-contractante) avait été la cause exclusive de sa chute et de son décès. Le raisonnement suivi peut ainsi être reconstruit : l'absence de garde-corps sur une fenêtre, ouverture par nature inerte, constitue une anomalie dont résulte le rôle actif de la chose et, partant, la responsabilité extra-contractuelle de son gardien sur le fondement de l'article 1242, alinéa 1^{er}, du Code civil, anciennement 1384, alinéa 1^{er}. La faute de la victime peut emporter réduction de cette responsabilité voire son exclusion si elle présente les caractères de la forme majeure ; ce qui ne semble pas avoir les faveurs de la Cour de cassation dans ces circonstances, l'irrésistibilité étant neutralisée par la possibilité d'installer un garde-corps qui aurait empêché la chute.

Il résulte de cette solution jurisprudentielle que le propriétaire d'un logement demeure gardien des fenêtres quand bien même le donnerait-il à bail et que l'absence de garde-corps lorsque la fenêtre est basse constitue une anomalie en raison du risque de chute qu'elle génère. Par conséquent, à l'égard des tiers non-contractants, le propriétaire du logement engagera sa responsabilité en cas de chute alors que tel ne sera pas le cas à l'égard de son preneur, du moins lorsque le logement a été construit avant 1969...

a) Les fenêtres autres que celles ouvrant sur des balcons, terrasses ou galeries et dont les parties basses se trouvent à moins de 0,90 mètre du plancher doivent, si elles sont au-dessus du rez-de-chaussée, être pourvues d'une barre d'appui et d'un élément de protection s'élevant au moins jusqu'à un mètre du plancher ;

b) Les garde-corps des balcons, terrasses, galeries, loggias, doivent avoir une hauteur d'au moins un mètre ; toutefois, cette hauteur peut être abaissée jusqu'à 0,80 mètre au cas où le garde-corps a plus de cinquante centimètres d'épaisseur.

⁵ Cass. 2^e civ., 7 avr. 2022, n° 20-19746, *préc.*

Cette différence de traitement ne paraît guère justifiée, d'autant que, comme nous l'avons vu, il eut été possible de reconnaître l'impératif contractuel d'équipement des fenêtres basses de dispositifs de protection au titre de la décence du logement.

Par surcroît, les évolutions futures du droit de la responsabilité civile devraient conduire à soumettre la réparation du dommage corporel aux règles de la responsabilité civile extra-contractuelle⁶.

Il semblerait dès lors souhaitable que la jurisprudence abandonne la qualification de rôle actif ou retienne l'indécence du logement dépourvu de garde-corps quelle que soit la date de construction de l'immeuble. Notre préférence va nettement à la seconde solution.

Stéphane Brena,
Maître de conférences HDR,
Directeur de l'Institut de droit des affaires internationales (IDAI)
de l'Université Paris 1 Panthéon-Sorbonne au Caire,
Co-directeur du master droit des assurances de l'Université de Montpellier

L'arrêt :

Faits et procédure

2. Selon l'arrêt attaqué (Paris, 23 novembre 2020), le 5 juillet 2014, Mme [Y] (la bailleuse), assurée auprès de la société Pacifica, a donné à bail à Mme [Z] (la locataire) un appartement situé en étage.
3. Le 3 octobre 2014, la locataire a chuté depuis une fenêtre du logement dépourvue de garde-corps et dont la partie basse se situait à moins de 90 centimètres du plancher.
4. Elle a assigné la bailleuse et son assureur en responsabilité et indemnisation.

Examen du moyen

Enoncé du moyen

5. La locataire fait grief à l'arrêt de rejeter ses demandes, alors :

« 1°/ que le bailleur est obligé, par la nature du contrat, et sans qu'il soit besoin d'aucune stipulation particulière, de délivrer au preneur la chose louée et, s'il s'agit de son habitation principale, un logement décent ; qu'en retenant, pour rejeter la demande de dommages-intérêts de l'exposante, que le décret n° 2002-120 du 30 janvier 2002 n'oblige pas les bailleurs à créer des dispositifs de retenue des personnes dans les immeubles anciens, construits avant 1955, qui en sont dépourvus, en l'absence de dispositions légales ou réglementaires imposant leur installation, quand ne satisfait pas aux caractéristiques du logement décent le logement dont les dispositifs de garde-corps des balcons ne sont pas dans un état conforme à leur usage, la cour d'appel a violé les articles 1719 du code civil et 6 de la loi n° 89-462 du 6 juillet 1989 et les articles 1 et 2-2 du décret n° 2002-120 du 30 janvier 2002 ;

2°/ qu'il est dû garantie au preneur pour tous les vices ou défauts de la chose louée qui en empêchent l'usage quand même le bailleur ne les aurait pas connus lors du bail ; ne satisfait pas aux caractéristiques du logement décent le logement dont les dispositifs de garde-corps des balcons ne sont pas dans un état conforme à leur usage ; qu'en retenant que l'absence de garde-corps constituait une caractéristique inhérente à la date de construction du local loué dont le locataire peut se convaincre lors de la visite des lieux, alors que l'appréciation du caractère dangereux d'une fenêtre n'est pas à la portée d'un locataire profane et ne constitue pas une caractéristique inhérente au local loué, la cour d'appel a violé les articles

⁶ V. Projet de réforme de la responsabilité civile, mars 2017, Ministère de la Justice, art. 1233-1 du Code civil. V. également, en des termes cependant moins clairs, Proposition de loi portant réforme de la responsabilité civile, Sénat, n° 678, 29 juill. 2020, art. 1233 du Code civil.

1721 du code civil, 6 de la loi n° 89-462 du 6 juillet 1989 et les articles 1 et 2-2 du décret n° 2002-120 du 30 janvier 2002. »

Réponse de la cour

6. En premier lieu, la cour d'appel a retenu à bon droit que le décret n° 2002-120 du 30 janvier 2002 imposait seulement aux bailleurs d'entretenir les garde-corps existants dans un état conforme à leur usage, mais non d'installer de tels dispositifs dans les immeubles anciens qui en étaient dépourvus, en l'absence de dispositions légales ou réglementaires l'imposant.

7. Elle en a exactement déduit que le fait pour la bailleuse de ne pas avoir équipé de garde-corps les fenêtres de l'appartement donné à bail ne caractérisait pas un manquement à son obligation de mise à disposition d'un logement décent satisfaisant aux conditions prévues par le décret privé en matière de sécurité et de santé.

8. En second lieu, la cour d'appel a pu retenir que l'absence de garde-corps dans un immeuble construit avant 1955 ne constituait ni un vice de construction, ni une défectuosité dont le bailleur devait répondre, mais une caractéristique apparente inhérente à sa date de construction, dont le locataire pouvait se convaincre lors de la visite des lieux.

9. Le moyen n'est donc pas fondé.

PAR CES MOTIFS, la Cour :

REJETTE le pourvoi ;