

Vigilance sur les cartons laissés dans le hall de l'immeuble

Arrêt

Une habitante de l'immeuble, a entreposé des cartons dans les parties communes.

Dans ce fait divers, une personne a pénétré par effraction dans un immeuble et a allumé un feu sur des cartons posés dans les parties communes. Une assignation a été délivrée à ce copropriétaire estimant qu'il a involontairement participé à l'incendie.

La question suivante se pose donc : un copropriétaire est-il responsable du fait des choses qu'il dépose dans les parties communes ?

Le copropriétaire et son assurance ont soutenu que : « que le fait de laisser temporairement des cartons dans un hall d'immeuble dont l'accès est restreint par la présence d'un digicode est sans lien de causalité avec les dommages résultant de l'incendie volontairement déclenché par un tiers, seul événement à l'origine première et déterminante des entiers dommages » ;

En responsabilité civile, il convient d'apporter la preuve d'une faute, d'un préjudice et d'un lien de causalité. L'exonération est possible en cas de force majeure.

La faute est la suivante : il a entreposé, à compter du 15 septembre 2007, des cartons représentant un volume important dans le hall d'entrée de l'immeuble, et les y a laissés, sans surveillance ni mesure particulière de sécurité, jusqu'à l'incendie

L'incendie est intervenu 5 jours après en dépit des demandes d'enlèvement qui lui avaient été adressées, en méconnaissance de l'article 9 de la loi du 10 juillet et en violation du règlement intérieur de la copropriété affiché dans le hall.

L'incendie a emporté la destruction totale de l'immeuble et le décès de trois personnes.

L'absence de cas de force majeure : « aucun élément ne permet de corroborer l'affirmation selon laquelle l'incendie se serait produit même si les cartons n'avaient pas été stockés dans le hall. »

Le lien de causalité : sur ce motif la Cour de cassation, casse partiellement l'arrêt en l'absence de démonstration du lien de causalité entre la faute et le préjudice.

Commentaire :

Cette affaire tragique montre comment un simple débarras de cartons peut aboutir à une procédure pénale et civile.

Il est souvent stipulé aux termes du règlement de copropriété que les copropriétaires sont tenus de laisser un libre accès aux parties communes et ne peuvent l'entraver.

En effet, le copropriétaire ne peut s'accaparer les parties communes ou les utiliser à titre de déchetterie.

A ce titre, sur le fondement de l'article 9 de la loi du 10 juillet 1965 a pu être condamné le fait d'encombrer les parties communes par des climatiseurs, batteries automobiles et épaves de voitures (CA Nouméa, ch. civ., 18 mars 2013 , n ° 10/00494 : JurisData n° 2013-010595) ;

Dans notre affaire, il s'agissait simplement de cartons laissés dans le hall et des demandes d'enlèvement qui lui avaient été adressée pendant plusieurs jours avant le drame.

Il s'agissait certainement de la paresse d'avoir à procéder aux formalités nécessaires pour retirer des encombrants.

D'un côté, le syndicat des copropriétaires est responsable de plein droit du fait des parties communes sur le fondement de l'article 14 de la loi du 10 juillet 1965. Par exemple, il est responsable du fait d'un incendie dans une galerie marchande (CA Colmar, 2e ch. civ., sect. B, 26 mai 2006 : JurisData n° 2006-312375) ;

Le syndicat des copropriétaires peut invoquer pour s'exonérer : la force majeure, la faute de la victime ou la faute d'un tiers. Il peut notamment d'agir d'une faute exclusive d'un copropriétaire.

D'un autre côté, si la responsabilité d'un copropriétaire est mise en cause en raison de l'encombrement des parties communes, sa responsabilité de plein droit n'est pas possible. Il convient de prouver strictement toutes conditions de la responsabilité civile.

En l'espèce, le lien de causalité ne semble pas suffisamment démontré, ce qui vient atténuer la sévérité de la sanction qui avait été prononcée. A suivre.

Réf : Cour de cassation, 2e chambre civile, 20 Juin 2024 – n° 22-24.041