ASSEMBLÉE NATIONALE

16ème législature

Droit du bailleur/droit de l'occupant sans droit ni titre

Question écrite n° 2373

Texte de la question

Mme Pascale Bordes interroge M. le ministre délégué auprès du ministre de la transition écologique et de la cohésion des territoires, chargé de la ville et du logement, concernant le sujet de l'occupation sans droit ni titre. En effet, le 15 septembre 2022, la deuxième chambre civile de la Cour de cassation a jugé que « l'occupation sans droit ni titre d'un bien immobilier par la victime ne peut constituer une faute de nature à exonérer le propriétaire du bâtiment au titre de sa responsabilité, lorsqu'il est établi que l'accident subi par cette dernière résulte du défaut d'entretien de l'immeuble. ». En l'espèce, la locataire avait été déchue de tout titre d'occupation, par décision de justice, deux ans avant l'accident (accident le 3 août 2012). Dès lors, elle lui demande si cette décision jurisprudentielle vient consacrer et mettre au rang supérieur le droit de la responsabilité vis-à-vis du droit de propriété qui, il faut rappeler-le, est un droit inviolable et sacré (article 17 DDHC).

Texte de la réponse

La question posée à la Cour de cassation, dans l'arrêt du 15 septembre 2022 visé, était de savoir si le fait pour une victime de se maintenir dans un logement, alors qu'elle a été déchue de son droit d'occupation, est constitutif d'une faute de nature à exonérer partiellement ou totalement le propriétaire du bien de sa responsabilité fondée sur l'article 1244 du code civil. L'article 1244 du code civil dispose que « Le propriétaire d'un bâtiment est responsable du dommage causé par sa ruine, lorsqu'elle est arrivée par une suite du défaut d'entretien ou par le vice de sa construction ». La Cour de cassation a indiqué, sur le fondement de cet article, que « l'occupation sans droit ni titre d'un bien immobilier par la victime ne peut constituer une faute de nature à exonérer le propriétaire du bâtiment au titre de sa responsabilité, lorsqu'il est établi que l'accident subi par cette dernière résulte du défaut d'entretien de l'immeuble ». La jurisprudence constante de la Cour de cassation prévoit que le propriétaire peut s'exonérer totalement ou partiellement de sa responsabilité en démontrant une faute de la victime ayant joué un rôle causal dans la réalisation du dommage. Toutefois, il convient de souligner que la seule circonstance que l'accident résulte d'une action de la victime (ici sa présence sur le garde-corps) n'est pas suffisante à écarter la responsabilité du propriétaire du fait de la ruine du bâtiment. Dès lors, si le fait pour la victime consistant à se maintenir dans les lieux sans droit d'occupation constitue nécessairement une illicéité, ce n'est pas ce fait qui est à l'origine de la chute de la victime. L'accident a été causé par la rupture du garde-corps de la fenêtre de l'appartement, son descellement ayant résulté d'un défaut d'entretien. Autrement dit, le fait que le garde-corps ait cédé et que la victime ait chuté a pour cause directe le défaut d'entretien du bien et non de l'occupation illicite de la victime. L'obligation d'entretien incombe au propriétaire et non à l'occupant. En statuant ainsi, la Cour de cassation rappelle implicitement que le comportement illicite de la victime ne la prive pas du droit d'agir en justice pour demander réparation de ses préjudices. Cet arrêt, qui s'inscrit dans le prolongement d'une jurisprudence bien établie, s'avère cependant défavorable aux propriétaires de logement occupé par une personne dépourvue de tout droit d'occupation et le Gouvernement a parfaitement entendu l'inquiétude soulevée par cette décision. C'est pourquoi il travaille avec le parlement sur ce point puisqu'un débat sur cette question est actuellement en cours au Parlement dans le cadre de l'examen de la

proposition de loi visant à protéger les logements contre l'occupation illicite porté par le président Guillaume KASBARIAN. Cette proposition de loi a fait l'objet d'une première lecture et d'un vote à l'Assemblée nationale ainsi qu'au Sénat. En l'état des débats parlementaires, le Parlement a voté une modification de l'article 1244 du code civil, afin de permettre d'exonérer le propriétaire de toute responsabilité en cas d'occupation illicite de son bien.

Données clés

Auteur : Mme Pascale Bordes
Circonscription : Gard (3e circonscription) - Rassemblement National
Type de question : Question écrite
Numéro de la question : 2373
Rubrique : Propriété
Ministère interrogé : Ville et logement
Ministère attributaire : Justice

Date(s) clée(s)

Question publiée au JO le : 18 octobre 2022, page 4699
Réponse publiée au JO le : 14 mars 2023, page 2450