

Cour de cassation : le propriétaire est responsable si le squatteur a un accident domestique !

écrit par Maxime | 4 mars 2023





Dans une décision du 15 septembre 2022, il est jugé par la Cour de cassation que le propriétaire est responsable de la chute du squatteur provoquée par la rupture d'un garde-corps...

<https://www.courdecassation.fr/decision/6322ce8539bd63fcb09450b1>

Certes, ce n'était pas un squatteur comme un autre mais un ancien locataire qui avait été déchu de tout titre d'occupation par le tribunal d'instance.

On imagine sans peine la longue procédure à laquelle le bailleur a dû avoir recours pour pouvoir expulser un mauvais payeur ou un locataire trop bruyant, irrespectueux (ce dont le propriétaire peut être rendu responsable en cas de plainte des voisins, ce qui lui permet de l'expulser).

Le squatteur s'était appuyé à la fenêtre de la cuisine et pour un peu qu'il était bien enrobé, le garde-corps n'a pas tenu...

Tout honte bue, il traîne en justice son ancien bailleur pour obtenir une indemnisation de ce fait...

Dès le stade de la cour d'appel, il obtient gain de cause car le descellement du garde-corps aurait résulté d'un manque d'entretien.

Mais qu'est-ce qu' "un manque d'entretien" d'un garde-corps ? !

Quand on tape "entretien garde-corps" sur Google, on n'obtient que des résultats pour le nettoyer à des fins esthétiques...

<https://atrium-concept.com/content/66-comment-nettoyer-et-entretenir-son-garde-corps>

Si le garde-corps paraissait abîmé, mal fixé... n'était-ce pas au squatteur de s'en inquiéter ?

D'autant plus qu'ancien locataire, il connaissait les lieux pour les avoir habités... et peut-être dégradés lui-même! le locataire étant tenu d'une obligation d'entretien...

D'ailleurs, un garde-corps est obligatoire sur un balcon, mais pas à une fenêtre.

<https://www.inoxdesign.fr/blog/a-partir-de-quelle-hauteur-garde-corps-obligatoire/>

La Cour de cassation a pourtant fait sienne cette jurisprudence qui rend le propriétaire responsable des accidents domestiques que le squatteur subit chez lui...

Et tenez-vous bien, pour ce faire, la juridiction affirme : ***"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"***.

Squatter n'est pas une faute juridiquement, selon les juges de la Cour de cassation !

Peut-être les apparatchiks auraient-ils pu préciser : “*si le squatteur est un migrant*”. La décision étant anonyme, on ne le saura pas...

Puisque, après tout, sous Hollande puis Macron le squat de la France par des clandestins n'est plus un délit donc une faute de leur part!

Certes, depuis toujours, le Code civil prévoit que le propriétaire est responsable du dommage causé par la ruine de son bâtiment.

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.

Article 1386 – Code civil – Légifrance

Mais il n'y a rien de commun entre la pierre qui tombe sur un passant ou une voiture depuis un mur laissé à l'abandon en bord de voie publique et le garde-corps, facultatif au regard des règlements, d'un rebord de fenêtre d'une maison où un intrus a pénétré !

Sauf à être juge à la Cour de cassation, beaucoup de gens ne peuvent pas avoir une maison en état parfait, il y a bien souvent des travaux à envisager ici ou là... qui ne sont pas forcément leur priorité financière.

Il faudra maintenant qu'ils s'en soucient, au cas où ils seraient squattés. Le squatteur doit pouvoir prétendre à du 5 étoiles !

Mais le juge si gradé soit-il ne veut pas comprendre... Pauvre Descartes, qui croyait que “le bon sens est la chose du monde la mieux partagée” !