



# L'imprudence de la victime n'exclut pas la responsabilité du propriétaire d'un logement

Publié le 27 avril 2022 - Direction de l'information légale et administrative (Premier ministre)

## Illustration 1

Crédits : © Inga - stock.adobe.com

Le propriétaire d'un appartement, dont une personne a chuté depuis une fenêtre dépourvue de garde-corps, peut voir sa responsabilité engagée, alors même que la victime a commis une faute d'imprudence. C'est ce qu'a considéré la Cour de cassation, dans un arrêt rendu par la deuxième chambre civile le 7 avril 2022.

Une personne, en état d'ivresse et sous emprise de stupéfiants, s'assoit sur le rebord d'une fenêtre d'un appartement situé au 5<sup>e</sup> étage d'un immeuble, afin de fumer une cigarette. Elle trouve la mort en basculant dans le vide. La famille de la victime et leur assureur assignent alors le propriétaire de l'appartement devant les tribunaux en réparation des préjudices subis.

Après avoir été déboutés en première instance, la Cour d'appel confirme ce jugement au motif que « *la seule faute d'imprudence de la victime à l'origine exclusive de son dommage fait obstacle à la mise en œuvre de la responsabilité du gardien de la chose inerte* ».

En effet, considérant que la victime s'était montrée particulièrement imprudente, pour s'être assise sous l'emprise de l'alcool et de stupéfiants sur un rebord de fenêtre située au 5<sup>e</sup> étage et dépourvue de garde-corps, sans s'assurer qu'il n'y avait pas de risque de chute. La Cour d'appel en déduit que l'imprudence est seule à l'origine du dommage.

Les requérants (famille de la victime et leur assureur) décident alors d'aller devant la Cour de cassation qui casse et annule l'arrêt de la Cour d'appel.

Après avoir constaté que la présence d'un garde-corps sur une fenêtre située au 5<sup>e</sup> étage se trouvant à 42 cm du sol de l'appartement aurait nécessairement empêché la chute, la Cour de cassation conclut que l'imprudence de la victime ne pouvait être la cause exclusive du dommage.

## Textes de loi et références

- Cour de cassation, civile, Chambre civile 2, 7 avril 2022, 20-19.746 [✉ \(https://www.legifrance.gouv.fr/juri/id/JURITEXT000045545618?init=true&page=1&query=&searchField=ALL&tab\\_selection=juri\)](https://www.legifrance.gouv.fr/juri/id/JURITEXT000045545618?init=true&page=1&query=&searchField=ALL&tab_selection=juri)

## Et aussi

- Quelle est la hauteur réglementaire d'un garde-corps ? (<https://www.service-public.fr/particuliers/vosdroits/F481>)