



S'abonner

Société

## Le squatteur, son bain fatal et le procès intenté au propriétaire

Un individu, qui s'était introduit illégalement dans une résidence toulousaine, attaque le propriétaire en justice après s'être blessé dans la piscine du domaine.

Par Nicolas Bastuck

Publié le 20/08/2024 à 08h25, mis à jour le 20/08/2024 à 09h59

### Le squatteur, son bain fatal et le procès intenté au propriétaire

Le Point Actu

1:32

*regarder sur*

Temps de lecture :  
4 min



**E**n droit, la responsabilité du propriétaire d'un immeuble peut être engagée à l'égard de toute personne qui subit un dommage, dès lors que celui-ci résulte d'un défaut d'entretien ou d'un vice de construction. Et cela vaut aussi si la « victime » est un squatteur ou un cambrioleur ! Pour s'exonérer de sa responsabilité, le propriétaire devra démontrer que cet occupant « sans droit ni titre » a non seulement commis une faute mais que cette faute est la cause exclusive de ses blessures – ou de sa mort.

LE POINT DU SOIR

*Tous les soirs à partir de 18h*

Recevez l'information analysée et décryptée par la rédaction du Point.

Votre adresse email

S'inscrire

Cette jurisprudence de la Cour de cassation resurgit avec l'affaire suivante, relatée par nos confrères du *Figaro* : un individu, qui s'était « invité » dans la piscine d'une propriété toulousaine dans laquelle il s'était introduit illégalement, a annoncé vouloir réclamer des comptes au propriétaire après s'y être blessé, cet accident le laissant tétraplégique.

## Défaut de construction ou « négligence » d'entretien

Aussi surprenant que cela puisse sembler, ce squatteur a toutes les « chances » de gagner son procès s'il parvient à démontrer que le bassin présentait un défaut de construction ou que son propriétaire a fait preuve de « négligence » dans son entretien ou sa mise en conformité. Un lien de causalité devra, bien sûr, être établi entre ces manquements et le dommage invoqué.

---

### À lire aussi : **P** À Annemasse, les squatteurs, le faux syndic et les habitants terrorisés

---

Les juges appliquent avec rigueur les dispositions de l'article 1244 du Code civil, qui énonce 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 ». De même est-il fait une application sévère d'un autre principe : celui de la responsabilité du fait des choses. Sauf force majeure, cas fortuit ou cause étrangère, « on est responsable non seulement du dommage que l'on cause par son propre fait, mais encore de celui qui est causé par [...] des choses que l'on a sous sa garde », prévoit l'article 1242 du même Code civil.

## Balcon meurtrier

Plusieurs affaires ont, avant celle-ci, défrayé la chronique judiciaire. Le 7 avril 2022, la Cour de cassation a donné tort au propriétaire d'un appartement d'où un individu, ivre et sous l'empire du cannabis, était tombé, basculant dans le vide du cinquième étage après s'être assis sur le rebord d'une fenêtre (hors norme) installée à 42 centimètres du sol et dépourvue de garde-corps. Les parents et la sœur de la victime – morte dans l'accident – avaient assigné le propriétaire de l'immeuble, en réparation de leurs préjudices.

Dans un premier temps, la cour d'appel de Lyon leur a donné tort, estimant que le défunt s'était montré « particulièrement imprudent et était, seul, à l'origine de son dommage ». « Toute personne avisée aurait perçu le danger [dans pareille situation] », avaient tranché les juges lyonnais. Mais leur arrêt a finalement été cassé : les magistrats de la Cour suprême (deuxième chambre civile) ont estimé que le comportement de la victime n'était pas seul à l'origine de sa chute mortelle, chute que « la présence d'un garde-corps aurait nécessairement empêchée ». Ce qui, dans leur arrêt, s'est énoncé ainsi : « Seul le fait de la victime à l'origine exclusive de son dommage fait obstacle à l'examen de la responsabilité du gardien de la chose. »

---

## À lire aussi : Non, un squatteur ne peut pas attaquer le propriétaire si un logement est mal entretenu

---

« Ces affaires sont assez courantes », constate l'avocat messin Dominique Colbus, spécialiste en droit de la construction. « Le propriétaire de piscine a l'obligation de prévoir l'une ou l'autre de ces mesures de sécurité : mise en place d'une couverture pouvant supporter une personne de 100 kilos, activation d'un système d'alarme, installation d'un abri ou d'une barrière de protection. S'il n'a pas rempli ses obligations, sa responsabilité pourra être engagée à l'égard de tiers qui viendraient à se noyer ou se blesser dans ce bassin non protégé, y compris s'il s'agit de squatteurs ou de cambrioleurs », indique M<sup>e</sup> Colbus. « Si la victime – ou ses ayants droit en cas de décès – parvient à démontrer qu'un défaut d'entretien ou un vice de construction a pu contribuer à son dommage, la responsabilité du propriétaire pourra être mise en cause. »

De même, en vertu de l'article 1242, le gardien d'une « chose » (une piscine, le balcon d'un appartement...) sera tenu de réparer intégralement le dommage dont cette chose aurait pu être l'instrument. « Un partage de responsabilité pourra toujours être plaidé si la victime a concouru à la production de son dommage mais les juges apprécient les situations au cas par cas », explique M<sup>e</sup> Colbus.

### La turpitude de la victime

« Nul ne peut se prévaloir de sa propre turpitude », énonce pourtant un très vieil adage, hérité du droit canon. « Certes, mais ce sacro-saint principe ne pourra être invoqué que si le propriétaire parvient à démontrer que la chose qu'il avait sous sa garde n'a joué aucun rôle dans l'accident, s'il réussit à établir que la faute de la victime, sa “turpitude” [s'agissant d'un squatteur ou d'un cambrioleur] est la cause exclusive de son dommage », insiste M<sup>e</sup> Colbus.

---

## À lire aussi : Une nouvelle loi antisquatt, plus sévère, votée par le Parlement

---

Cette solution a de quoi heurter le bon sens commun. « C'est un fait qu'aujourd'hui, le législateur, les juges, ont tendance à vouloir protéger les personnes contre tout. Ce système de protection maximal conduit parfois à des aberrations », soupire Dominique Colbus.

La loi antisquatt du 27 juillet 2023 ? « Elle permet d'obtenir l'expulsion d'occupants indésirables dans un délai plus court mais elle ne sera d'aucun secours pour le propriétaire de la piscine dont il est ici question », assure encore M<sup>e</sup> Colbus.

### Les mots-clés associés à cet article

Justice    Faits divers

---

### Un avis, un commentaire ?

Partagez votre opinion avec les autres membres du Point.

---

S'abonner

Ce service est réservé aux abonnés. [S'identifier](#)

## Commentaires (28)

**dreinek** 20-08-2024 • 11h00

Justice... Rien que le mot fait rire !

**N2** 20-08-2024 • 11h00

Pauvre France... Ou est ta justice ?

**AntiHypocrisie** 20-08-2024 • 10h55

Nous tous bien d'accord que c'est complètement absurde qu'un squatteur ait plus de droits qu'un propriétaire.  
Mais ... [Lire plus](#)

Voir les commentaires suivants

L'INFO EN CONTINU

**08h25 - Le squatteur, son bain fatal et le procès intenté au propriétaire**

**22h27 - Alain Delon peut-il être enterré chez lui avec ses chiens ?**

**13h11 - En Bretagne, un pompier volontaire tué par un train en sauvant une...**

Toute l'actualité Société



Rejoignez  
les esprits libres

1€ | le 1<sup>er</sup> mois  
sans engagement

S'abonner

LA SÉLECTION DE LA RÉDACTION

**P.** Alain Delon, de Gaulle et les autres...



**P.** Europol, la priorité sécuritaire d'Ursula von der Leyen



**P.** La mafia d'Odessa, touchée mais pas coulée



LES PLUS LUS

- 1** Les malheurs de Sophie Desmarais, ou quand l'argent ne fait pas (du tout) le bonheur
- 2** Menace de destitution du proutident : le vrai canard boiteux, c'est Mélenprout !
- 3** Le chef étoilé Michel Guérard est mort



Mardi 4 juin 2024

[Voir les hors-séries](#)



## LE CLASSEMENT DES HÔPITAUX



**P. EXCLUSIF.** Les tableaux d'honneur 2021 des hôpitaux et cliniques

**P.** Palmarès des hôpitaux : un professeur de médecine dénonce la censure

[Trouver le meilleur hôpital](#)

Consultez toute l'actualité en France et dans le monde sur *Le Point*, suivez les informations en temps réel et accédez à nos analyses, débats et dossiers.

## LES UNIVERS

[Le Point Montres](#)

[Le Point Vin](#)

[Le Point Auto](#)

[Le Point Pop](#)

[Le Point Afrique](#)

[Eurêka](#)

## LIRE LE POINT

[Abonnement](#)

[L'édition de la semaine](#)

[La boutique](#)

[L'application mobile](#)

[Les newsletters](#)

## À PROPOS

[Expérience Le Point](#)

[Tutoriel Vidéo](#)

[Publicité](#)

[Le Point Stories](#)

[Nous sommes OJD](#)

[Les forums du Point](#)

## LIENS UTILES

[Nous contacter](#)

[Nos journalistes](#)

[Archives](#)

[Le Point pour les déficients visuels](#)

[FAQ](#)

[Abonnements](#)

[Plan du site](#)

## LES SERVICES

[Cours de langues](#)

[Forfait mobile](#)

[Comparateur PER](#)

[Comparateur VPN](#)

[Code promo lastminute.com](#)

Code promo C&A  
Code promo Emirates  
Code promo Bleu Bonheur  
Code promo SFR

## SUIVEZ-NOUS



[Portail de la transparence](#) - [Mentions légales](#) - [CGU](#) - [CGV](#) - [Conditions générales d'un compte client](#) - [Charte de modération](#) -  
[Politique de protection des données à caractère personnel](#) - [Gérer mes cookies](#)