

Renforcement parasismique des immeubles existants : PROPRIETE PAR ETAGES ET RESPONSABILITE

Depuis l'entrée en vigueur en 2004 de la nouvelle loi cantonale sur les constructions le renforcement parasismique des immeubles est obligatoire en Valais, et cela indépendamment de la classe d'ouvrage et du nombre d'étage.

Indépendamment de l'expertise sismique qui doit accompagner toute demande de transformation d'immeuble existant, de plus en plus de propriétaires sont préoccupés par la sécurité parasismique de leur bien. C'est notamment le cas des copropriétaires d'un immeuble en PPE (propriété par étage) qui souhaitent connaître la situation juridique dans ce domaine.

Questions posées

L'avis de droit ci-après tente de répondre à trois questions :

- 1) Il s'agit tout d'abord de savoir, si des travaux de renforcement parasismique peuvent être imposés aux nouvelles constructions et aux bâtiments existants.
- 2) Il s'agit ensuite de déterminer qui peut décider de l'exécution de tels travaux dans un immeuble en PPE.
- 3) Se pose enfin la question des responsabilités qui pourraient être engagées en cas de dégâts causés à un immeuble par un séisme.

Avis de droit¹

1. Les normes techniques

Les normes SIA 260 et suivantes, en vigueur depuis 2003, visent à garantir que la sécurité parasismique soit suffisamment prise en compte lors de la conception et du dimensionnement des ouvrages. Le cahier technique SIA 2018 permet notamment d'évaluer la nécessité de renforcer sismiquement un bâtiment existant et le cas échéant de pondérer le préavis cantonal sur la base de toute une série de critères (classe d'ouvrage, coût, etc.).

¹ Cet avis a été établi sur mandat du CREALP par Me Fabien Urscheler, avocat au barreau valaisan

D'une façon générale, les normes SIA n'ont pas un caractère obligatoire mais constituent les règles de l'art que se doit de respecter tout professionnel de la construction digne de ce nom. La doctrine² considère que dès qu'un document SIA contient des règles reconnues de la technique, elles doivent être respectées en vertu de la loi. Aussi bien les normes SIA 260 et suivantes que le cahier technique 2018 constituent des règles reconnues par la technique et doivent dès lors être considérés comme obligatoires.³

2. Le droit cantonal

La nouvelle loi valaisanne sur les constructions est entrée en vigueur le 1^{er} juillet 2004 et contient un article 27bis dont le teneur est la suivante :

« L'autorisation de construire peut être subordonnée à des mesures constructives, de façon à résister aux effets destructeurs des dangers naturels ».

Le message accompagnant le projet de loi modifiant la loi sur les constructions relevait notamment ceci : « La disposition proposée constitue une base légale concrète pour obliger de prendre des mesures d'aménagement ou/et de renforcement pour résister aux effets des dangers naturels, et pour permettre d'imposer des contraintes constructives afin de garantir la sécurité. ».

Depuis l'entrée en vigueur de l'article susmentionné, notamment toute demande de construire un bâtiment de deux étages sur rez et plus doit être accompagnée d'une expertise relative à la tenue au séisme.⁴

L'article 27bis de la loi sur les constructions ne s'applique qu'aux travaux nécessitant une autorisation de construire. Au sens du présent avis de droit, ceci est le cas non seulement des nouvelles constructions, mais aussi des transformations modifiant la structure du bâtiment. Si tel est le cas, la demande d'autorisation de construire doit être accompagnée d'une expertise sismique. En effet, suivant les conclusions de ladite expertise, les travaux de renforcement parasismique pourront être imposés par la loi et seront alors considérés comme des travaux nécessaires au sens de l'art. 647c CC [cf. infra 3 b)]

3. Les travaux de renforcement parasismique et la propriété par étages

La propriété par étages est régie par les articles 712a et suivants du CC. L'article 712g alinéa 1 CC prévoit que « les règles de la copropriété s'appliquent à la compétence pour procéder à des actes d'administration ou à des travaux de construction ». La loi différencie donc les actes d'administration et les travaux de construction.

² Walter Maffioletti, Les normes SIA et cahiers techniques sont-ils obligatoires, p. 20, in : www.bwg.admin.ch

³ Walter Maffioletti, Les normes SIA et cahiers techniques sont-ils obligatoires, p. 28, in : www.bwg.admin.ch

⁴ Walter Maffioletti, Les normes SIA et cahiers techniques sont-ils obligatoires, p. 23, in : www.bwg.admin.ch

a) Les actes d'administration

En vertu de l'art. 647 al. 2 ch. 1 CC (par renvoi de l'art. 712g al. 1 CC), chaque propriétaire d'étages peut demander que les actes d'administration indispensables au maintien de la valeur et de l'utilité de la chose soient exécutés et, au besoin, ordonnés par le juge. Une partie de la doctrine⁵ considère que ceci concerne les travaux de construction et d'autres actes d'administration (entretien, réparation ou réfection). Une autre partie de la doctrine⁶ est d'avis, que les travaux de construction ne peuvent être considérés qu'à titre exceptionnel comme indispensables au sens de l'art. 647 al. 2 ch. 1 CC.

Les mesures de protection contre des éléments naturels (barrages, protection contre les avalanches etc.) peuvent notamment être considérés comme des actes d'administration indispensables.⁷

Même si le renforcement parasismique n'est pas expressément mentionné dans la doctrine comme étant un acte d'administration indispensable, il semble évident que le tremblement de terre est de facto un danger naturel⁸ au même titre que l'avalanche ou l'éboulement. Par conséquent les travaux parasismiques peuvent être considérés comme des actes d'administration indispensables. Comme souvent, ceci dépendra de chaque cas particulier.

Si l'on considère que le renforcement parasismique fait partie des actes d'administration indispensables, tout propriétaire peut s'adresser au juge pour que des travaux parasismiques soient exécutés sur le bâtiment objet de la propriété par étages.

b) Les travaux de construction

La loi distingue trois catégories de travaux, à savoir les travaux nécessaires (art. 647c CC), utiles (art. 647d CC) et somptuaires (art. 647e CC).

Selon l'art. 647c CC, des travaux de construction sont nécessaires, s'ils sont exigés pour le maintien de la valeur et de l'utilité de la chose. Les travaux imposés par la loi⁹ (isolation phonique, mesures de protection contre le feu, etc.) sont notamment nécessaires. La doctrine mentionne également les mesures de protection contre des éléments naturels (barrages, protection contre les avalanches, etc.)¹⁰.

⁵ Amadeo Wermlinger, La propriété par étages, Fribourg 2002, p. 75 n° 101 et 102

⁶ Paul-Henri Steinauer, Les droits réels, tome premier, troisième édition, Staempfli 1997, p. 346 n° 1246a

⁷ Amadeo Wermlinger, La propriété par étages, Fribourg 2002, p. 75 n° 101 et 102

⁸ La trop longue période de retour d'un séisme destructeur en Suisse (475 ans en Valais) n'est pas étrangère au fait que la Confédération ait omis de légiférer sur le risque qui en découle, alors qu'elle l'a fait pour les autres dangers (LF sur les cours d'eau et sur les forêts) sous la contrainte de leur plus haute fréquence.

⁹ cf. 2

¹⁰ Amadeo Wermlinger, La propriété par étages, Fribourg 2002, p. 80, 81 n° 123 et 126

On peut légitimement déduire de ce qui précède, que les travaux de renforcement parasismique d'un immeuble existant peuvent être considérés comme des travaux nécessaires. De tels travaux sont dès lors régis par l'art. 647c CC et doivent en principe être adoptés à la majorité de tous les propriétaires d'étages. Selon la doctrine¹¹, dans le cas d'une copropriété par étages, la décision doit être adoptée à la majorité des copropriétaires présents à l'assemblée, qui ne peut délibérer valablement qu'aux conditions de l'art. 712p CC.

Il existe deux exceptions au principe de la majorité :

- Chaque propriétaire peut demander au juge que de tels travaux soient ordonnés [art. 647 al. 2 ch. 1, cf. supra a)]
- Si le travail de construction nécessaire correspond à un acte d'administration courante, chaque propriétaire d'étages est habilité à l'entreprendre (art. 647a CC).¹²

4. Responsabilité

En relation avec des dommages subis par un immeuble suite à un séisme, et sans entrer dans les détails, il n'est pas inutile d'aborder ici la responsabilité du propriétaire de l'ouvrage et celle d'autres personnes.

a) La responsabilité du propriétaire d'ouvrage

La responsabilité du propriétaire d'ouvrage est régie par l'article 58 CO qui stipule que « le propriétaire d'un bâtiment ou de tout autre ouvrage répond du dommage causé par des vices de construction ou par défaut d'entretien ».

Cette disposition consacre une responsabilité objective simple du propriétaire fondée sur la violation d'un devoir objectif de diligence. Cette violation réside dans l'existence d'un défaut de l'ouvrage. Le caractère objectif de la responsabilité tient au fait qu'il n'est pas nécessaire qu'on puisse imputer cette violation au propriétaire d'ouvrage. Ce dernier répond donc même si la violation ne lui est pas subjectivement imputable.¹³

La responsabilité du propriétaire suppose d'abord l'existence d'un dommage (diminution du patrimoine et/ou tort moral) et d'un lien de causalité naturel et adéquat entre le défaut de l'ouvrage et le préjudice.

¹¹ Paul-Henri Steinauer, Les droits réels, tome premier, troisième édition, Staempfli 1997, p. 355 n° 1276a

¹² Amadeo Wermlinger, La propriété par étages, Fribourg 2002, p. 80, 81 n° 123 et 126 /

Paul-Henri Steinauer, Les droits réels, tome premier, troisième édition, Staempfli 1997, p. 356 n° 1281

¹³ Franz Werro, La responsabilité civile, Staempfli, p. 149 n° 563 et 565

Ensuite, doivent être réalisées les conditions spécifiques de l'art. 58 CO. Il faut un propriétaire d'ouvrage, un bâtiment ou tout autre ouvrage, et un défaut à l'origine du préjudice.

Il n'y a pas lieu d'épiloguer ici sur les deux premières notions, mais de se concentrer sur le défaut.

Le défaut peut être initial (vice de construction) ou subséquent (défaut d'entretien).

Le défaut consiste dans la violation objective du devoir de diligence qui incombe au propriétaire. Ainsi, un ouvrage est défectueux lorsqu'il ne présente pas la sécurité suffisante pour l'usage auquel il est destiné¹⁴. Il doit satisfaire aux exigences objectives que tout ouvrage similaire devrait remplir dans des circonstances identiques¹⁵. Est déterminant l'état de la chose et de la technique au moment de l'accident. Le propriétaire ne peut dès lors pas se prévaloir du fait qu'au moment de la construction, son ouvrage était conforme aux règles de l'art ; il doit suivre les développements de la technique et adapter son ouvrage aux nouveaux standards de sécurité¹⁶.

Le rôle causal d'un défaut d'entretien doit être exclu s'il est établi que le propriétaire, en entretenant correctement l'ouvrage, n'aurait pas empêché la survenance du dommage. De même, si le défaut ne repose pas sur une action ou omission du propriétaire, mais sur une catastrophe naturelle exceptionnelle ou sur le comportement délibéré d'un tiers, la responsabilité du propriétaire tombe dans la mesure où le lien de causalité adéquat est interrompu.¹⁷

La diligence requise s'apprécie en tenant compte de toutes les circonstances du cas. Pour déterminer concrètement quels sont les devoirs de prudence du propriétaire, on peut prendre en compte les normes édictées en vue d'assurer la sécurité et d'éviter les accidents. Toutefois, l'observation de telles règles (p. ex. les prescriptions administratives, telles qu'un règlement de police) ne signifie pas nécessairement que le propriétaire a usé de la diligence requise, pas plus qu'une violation de celles-ci ne permet de conclure, sans autre examen, à l'existence d'un défaut. Un ouvrage n'est également pas exempt de défaut du seul fait qu'il a été construit de manière usuelle. En l'absence de dispositions légales ou réglementaires, il est aussi possible de se référer à des règles analogues qui émanent d'associations privées ou semi-publiques reconnues.¹⁸

D'autres critères déterminants sont la proportionnalité économique et les possibilités techniques.

¹⁴ ATF 126 III 115, c.2a/cc ; Franz Werro, La responsabilité civile, Staempfli, p. 157 n° 603

¹⁵ ATF 122 III 229, c. 5a/bb ; Franz Werro, La responsabilité civile, Staempfli, p. 157 n° 603

¹⁶ ATF 102 II 343, c. 1c ; Franz Werro, La responsabilité civile, Staempfli, p. 158 n° 604

¹⁷ Franz Werro, La responsabilité civile, Staempfli, p. 158 n° 605

¹⁸ Franz Werro, La responsabilité civile, Staempfli, p. 160 n° 613

Les coûts nécessaires à la suppression de dommages et à la prise de mesures de sécurité doivent être raisonnablement proportionnés au besoin de protection des usagers et au but de l'ouvrage¹⁹. Plus les améliorations sont faciles et peu coûteuses et plus le juge doit être sévère dans l'appréciation du défaut.²⁰

Au vu de ce qui précède, il y a tout lieu de penser que la responsabilité du propriétaire peut être engagée en cas de préjudice (dommage et/ou tort moral) causé par un tremblement de terre à un immeuble. Comme souvent, ceci dépendra des circonstances de chaque cas particulier.

La question centrale est de savoir si l'immeuble présentait un défaut (vice de construction ou défaut d'entretien), avant le séisme, ayant causé le préjudice.

En relation avec un dommage causé par un séisme, il nous semble que la responsabilité du propriétaire ne sera pas engagée si l'ouvrage a été construit dans le respect des normes sismiques SIA 260 et suivantes et qu'elle sera réduite si l'ouvrage respectait au moins celles antérieures de 1970 et 1989.

La responsabilité des propriétaires d'immeubles construits avant l'entrée en vigueur des normes SIA 260 et suivantes dépend notamment de la proportionnalité économique, des possibilités techniques et du caractère exceptionnel ou non du séisme. Autrement dit, plus l'assainissement (mise en conformité selon le cahier technique 2018) d'un ouvrage est facile et peu coûteux, plus il peut être exigé du propriétaire et plus il faudra se montrer sévère dans l'appréciation du défaut. Le coût de l'assainissement devra également être proportionné au besoin de protection des usagers et au type d'immeuble (immeuble privé, public, accessible au public). De plus, la prévisibilité du séisme joue à notre sens également un rôle dans la détermination de la responsabilité.

b) Les autres responsables

L'art. 58 al. 2 CO réserve expressément le recours du propriétaire d'ouvrage contre les autres responsables du défaut. Il s'agit notamment des architectes, des entrepreneurs, des fabricants de machines ou autres objets, des fournisseurs ou des auxiliaires du propriétaire.

5. Conclusions

En conclusion, la question de savoir, qui peut décider de l'exécution de travaux de renforcement parasismiques sur un immeuble en copropriété par étages, n'a, à notre connaissance, jamais été tranchée par un tribunal.

¹⁹ Ce que sert précisément à pondérer l'application du cahier technique SIA 2018

²⁰ Franz Werro, La responsabilité civile, Staempfli, p. 161 n° 615

Il y a tout lieu de penser cependant, que de tels travaux doivent être considérés comme nécessaires au sens de l'art. 647c CC. Ce qui signifie, que la décision d'exécuter de tels travaux appartient à la majorité des propriétaires d'étages présents à l'assemblée (sous réserve de respect du quorum mentionné à l'art. 712p CC).

A défaut de majorité, chaque propriétaire d'étage peut requérir le juge d'ordonner les travaux (art. 647 al. 2 ch. 1 CC).

En qui concerne la responsabilité encourue par la propriétaire ou d'autres responsables (architectes, entrepreneurs et autres) d'un défaut sur un immeuble, nous recommandons le strict respect des normes SIA 260 et suivantes pour les nouvelles constructions. En effet, nous sommes d'avis que, sauf circonstances particulières, leur stricte application suffit à écarter la responsabilité du propriétaire en cas de dégâts sismiques.

Pour les constructions existantes, la question des responsabilités engagées en cas de dégâts causé par un séisme est plus délicate et dépend des caractéristiques de chaque cas particulier.

Fait à Sion le 16 avril 2007

Me Fabien Urscheler



Avocat au barreau valaisan
Avenue de la Gare 5
1950 Sion
027 323 52 92
078 725 30 99