

Pluralité de responsables : exemples tirés de la pratique

Nathalie Adank

6 novembre 2025

Exemple 1 : le dégât des eaux

Les protagonistes

- A et B sont copropriétaires d'un complexe immobilier, composé de plusieurs bâtiments
- La réalisation du complexe a été confiée à un ET, il est en cours de finalisation.
- Il est loué à un exploitant, qui le sous-loue à la découpe à différents sous-locataires
- Les premiers occupants sont déjà installés. Les derniers terminent leurs travaux d'aménagement

Les évènements clés

- Le commerçant C a ouvert son magasin, qui comporte un sous-col
- Après le début d'exploitation, survenance d'un dégât des eaux
 - C a pris les locaux bruts et les aménagés lui-même
 - Inondation d'un local technique froid, d'un local électrique et de l'économat.
 - Intervention des pompiers, puis de l'ET pour assécher les locaux
- Annonce du cas à l'assurance
- Recherches de la cause de l'inondation

Les bases de la responsabilité?

■ Responsabilité contractuelle ?

- *Si, en raison du défaut, le locataire a subi un dommage, le bailleur lui doit des dommages-intérêts s'il ne prouve qu'aucune faute ne lui est imputable* (art. 259e CO) : Problème - liée à l'existence d'une faute
- Responsabilité de l'ET?
 - › Le propriétaire du complexe, MO, a-t-il subi un dommage ?
 - › Le problème est-il lié à la réalisation du complexe, à la pose du système de canalisations par la collectivité publique ou aux aménagements du sous-locataire?
 - › Quelle entreprise est à l'origine de la fuite? ET / sous-traitant?

■ Responsabilité extracontractuelle? Art. 58 CO?

Les difficultés pratiques

- Des relations contractuelles "au mauvais endroit" par rapport au dommage
- Un dommage difficile à placer dans le temps (dies a quo prescription?)
- Plusieurs assureurs impliqués
- Responsabilité du propriétaire d'ouvrage nécessite un ouvrage défectueux : problème en cas d'intervention ultérieure
- Responsabilité civile ou pur "accident" par concours de circonstances?

Exemple 2 : interventions sur le système électrique du bâtiment

Les protagonistes

- A est propriétaire d'un bâtiment locatif
- B et C sont médecins, locataires d'un cabinet dans le bâtiment de A
- D est producteur de matériel médical. Il a installé un appareil d'examen dans le cabinet au début du bail.
- Suite à la faillite de D, E procède à des travaux d'entretien sur les appareils d'examen.
- F est un électricien habilité à procéder à des contrôles OIBT

Les évènements clés

- Les locataires équipent leur cabinet médical à leur arrivée dans les locaux.
- Ils font appel à D pour installer un appareil d'examen.
- En cours de bail, E intervient sur l'appareil pour des travaux d'entretien
- A la demande de A, propriétaire, F procède à un contrôle ordinaire des installations sans détecter de défaut.
- Sectionneur de neutre mal refermé ? Ouverture du tableau nécessaire car l'installation de l'appareil d'examen n'a pas été accompagnée d'une adaptation du tableau et des orifices.
- Suite à ce contrôle, un court-circuit survient, provoque une sur-tension sur le réseau, ce qui endommage les équipements médicaux.

Les bases de la responsabilité et les difficultés pratiques

- Responsabilité partagée entre :
 - D ayant procédé à l'installation de l'appareil d'examen : l'appareil fonctionnait, mais plaque frontale mal posée et têtes de fusibles mal posées
 - E qui a procédé à des travaux d'entretien de l'appareil : manquement dans activité de contrôle, aurait dû déceler les problèmes de l'installation réalisée par D.
 - F qui effectue le contrôle OIBT : manquement dans activité de contrôle
- Responsabilité du propriétaire d'ouvrage (art. 58 CO) vs responsabilité des locataires eux-mêmes ayant mandaté les installateurs d'équipements médicaux?
- Responsabilité contractuelle (art. 259e CO)?
- Aspects procéduraux : appel en cause? Dénonciation d'instance?



Contact

Nathalie Adank

+41 58 450 70 00

nathalie.adank@lenzstaehelin.com

Lenz & Staehelin

www.lenzstaehelin.com