

# Fiche pratique

## LE CONTRÔLE DE PROPORTIONNALITÉ APPLICABLE QUEL QUE SOIT LE FONDEMENT DE LA DEMANDE

### L'affaire

Un couple, maître de l'ouvrage, confie à la société X, assurée auprès de la compagnie A, la maîtrise d'œuvre complète de la construction d'une maison individuelle. La société Y est chargée du lot «Charpente» et la société Z du lot «Étanchéité». La réception est prononcée par lots le 25 juin 2008, le lot «Charpente» ayant fait l'objet d'une réception tacite avec réserve. Les maîtres de l'ouvrage dénoncent rapidement un défaut de conformité des hauteurs sous plafond et sollicitent alors la désignation d'un expert judiciaire. Ce dernier confirme la non-conformité : 2,48 m au lieu des 2,53 m au rez-de-chaussée, et 2,20 à 2,22 m au lieu de 2,50 m à l'étage. Au terme de son rapport, il conclut que la démolition-reconstruction est la seule solution pour remédier à la non-conformité contractuelle de la hauteur insuffisante du rez-de-chaussée.

En ouverture du rapport d'expertise, les maîtres d'ouvrage demandent alors la condamnation des constructeurs à une somme égale au montant de la démolition et de la reconstruction de la maison.

La cour d'appel de Rennes fait droit à cette demande indemnitaire au motif que la non-conformité contractuelle est sanctionnée par l'exécution en nature de l'obligation méconnue sur le fondement de l'article 1184 du Code civil. Les juges d'appel estiment que l'importance des travaux de rehaussement du premier étage et le taux d'aléas conséquent de cette situation particulièrement exceptionnelle ne permettent pas de retenir que la démolition-reconstruction de l'immeuble est «disproportionnée».

Les entreprises et les compagnies d'assurances se pourvoient alors en cassation.

### La décision

Dans sa décision du 6 juillet 2023, la Cour de cassation censure la décision d'appel au regard des articles 1147, 1149 et 1184 du Code civil, dans leur rédaction antérieure à celle issue de l'ordonnance n° 2016-131 du 10 février 2016, au motif que la cour d'appel de Rennes aurait dû effectuer un contrôle de proportionnalité : *«Après avoir relevé que la différence de traitement en fonction du fondement de la demande n'était pas justifiée, la Cour de cassation retient que le juge saisi d'une demande de démolition-reconstruction d'un ouvrage en raison des non-conformités qui l'affectent, que celle-ci soit présentée au titre d'une demande d'exécution forcée sur le fondement de l'article 1184 ancien du Code civil ou sur le fondement de l'article 1221 nouveau du même Code, ou encore sous le couvert d'une demande en réparation à hauteur du coût de la démolition-reconstruction, doit rechercher, si cela lui est demandé, s'il n'existe pas une disproportion manifeste entre son coût pour le débiteur de bonne foi et son intérêt pour le créancier au regard des conséquences dommageables des non-conformités constatées.»* [C. cass., 3<sup>e</sup> ch. civ., 6 juillet 2023, n° 22-10.884, publié au Bulletin].

La décision de la cour d'appel de Rennes est également cassée pour défaut de base légale car les juges n'ont statué qu'en fonction du coût comparé des solutions réparatoires, alors qu'ils

auraient dû vérifier si la solution réparatoire – consistant en la démolition-reconstruction du complet ouvrage – n'était pas manifestement disproportionnée au regard des conséquences dommageables des non-conformités retenues.

### Le commentaire

Par cette décision, la Cour de cassation élargit encore le contrôle de proportionnalité confié aux juges en matière de droit de la construction. En effet, la Haute Juridiction a déjà eu l'occasion d'ériger ce principe au sujet d'une demande de démolition-reconstruction : la demande de démolition et de reconstruction d'un ouvrage en raison des non-conformités l'affectant peut ne pas être accueillie si elle se heurte au principe de proportionnalité du coût de celle-ci au regard des conséquences dommageables des non-conformités constatées [C. cass., 3<sup>e</sup> ch. civ., 17 novembre 2021, n° 20-17.218 ; C. cass., 3<sup>e</sup> ch. civ., 13 juillet 2022, n° 21-16.407 et n° 21-16.408].

Pendant, dans le cas présenté ici, les maîtres de l'ouvrage s'étaient placés sur le terrain dit indemnitaire en demandant non pas la démolition-reconstruction mais une indemnisation à hauteur du coût de la démolition-reconstruction. Or, sur ce fondement, le juge saisi apprécie souverainement les modalités de réparation et leur coût sur le seul principe de la réparation sans perte ni profit. Ainsi, on observe des solutions sensiblement différentes en fonction du fondement des demandes : dans un cas, un contrôle de proportionnalité peut être effectué, pas dans l'autre. Cette différence de traitement est considérée comme injustifiée par la Haute Juridiction qui retient ici que même dans ce dernier cas, il appartient aux juges de se livrer, si on leur demande, à un contrôle de proportionnalité. Notons enfin qu'à travers cette décision la Cour de cassation tend à l'harmonisation des solutions rendues sous l'empire du droit antérieur et de la réforme en plus d'unifier ce principe quel que soit le fondement de la demande. ■



Agence Qualité Construction  
<https://qualiteconstruction.com>

Cette fiche a été rédigée par Marie Gitton,  
avocate à la cour.