

## Démolition / Reconstruction : La juste sanction sera proportionnée

La 3<sup>ème</sup> chambre civile de la Cour de cassation opère de plus en plus un contrôle de proportionnalité sur la sanction applicable à la réparation d'un désordre ou d'une non-conformité, à plus forte raison lorsqu'il lui ait demandé d'ordonner la démolition / reconstruction d'un ouvrage.

En matière de non-conformité contractuelle, elle l'a appliqué tout dernièrement pour une hauteur sous plafond mesurée à l'étage d'une maison à 2,20 mètres au lieu de 2,50 mètres.

Elle l'avait déjà fait pour une villa construite 10 centimètres trop bas [*Civ. 3<sup>ème</sup>, 17 novembre 2021, n° 20-17.218*].

Ce contrôle de proportionnalité s'opère :

- Que la démolition soit demandée au visa des dispositions de l'ancien article 1184 du code civil ou sur les plus récentes de l'article 1221,
- Que la démolition soit réclamée au titre de l'exécution forcée ou au travers de dommages-intérêts équivalents,
- Entre, d'un côté, le coût des travaux réparatoires et, d'autre part, les conséquences dommageables de la non-conformité pour le demandeur.

On peut donc se réjouir de ce que la proportionnalité de la sanction réparatoire soit la mesure d'une juste réponse.

L'hypothèse de la démolition / reconstruction devant donc être réservée aux situations dans lesquelles la non-conformité, ou encore le désordre, induisent des « conséquences dommageables » à la mesure de la solution réparatoire radicale.

*Aymeric COTTIN, Avocat Associé, Pôle Privé*

Si vous souhaitez n'être plus destinataire de notes d'actualité périodiques, n'hésitez pas à nous le faire savoir en nous le précisant seulement en réponse à la présente.