

La sanction disproportionnée : Trop bas, mais on ne démolit pas !

Saisie dans le cadre d'un litige portant sur l'édification d'une maison d'habitation au travers d'un contrat de construction de maison individuelle, la cour de cassation vient de faire un nouvel usage du principe de proportionnalité (désormais inscrit dans les dispositions de l'article 1221 du code civil inapplicables en espèces en raison de l'antériorité du contrat) pour s'opposer à la démolition de l'ouvrage et sa reconstruction telles qu'elles étaient demandées [*Civ.*, 3^{ème}, 17 novembre 2021, n° 20-17.218].

En l'espèce, cette maison d'habitation était affectée d'un défaut d'altimétrie qui la plaçait 10 centimètres trop bas, empêchant l'écoulement par gravitation des eaux d'exhaure.

Pour autant, les juridictions avaient pu vérifier que des méthodologies de travaux de reprise avalisées par l'expert judiciaire permettaient de pallier ces non-conformités.

Dès lors, **la démolition reconstruction est jugée disproportionnée « au regard de l'absence de conséquences dommageables des non-conformités constatées ».**

Une juste décision.

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.