



CCMI : LA DEMANDE DE DEMOLITION DU MAÎTRE DE L'OUVRAGE SOUMIS AU CONTRÔLE DE PROPORTIONNALITÉ

Par un arrêt en date du 22 novembre 2018 [*Cass., 3ème civ., 22 novembre 2018, n° 17-12.537*], la Cour de cassation confirme une position consacrée depuis une série d'arrêts [*Cass., 3ème civ., 15 octobre 2015, n° 14-23.612, JurisData n° 2015-022823 ; CA Rouen, 1ère Ch. Civ., 5 janvier 2017, n° 15/05730*], selon laquelle le droit pour le maître d'ouvrage, dont le contrat de construction de maison individuelle passé avec le constructeur encourt la nullité, d'obtenir la démolition de l'ouvrage n'est pas automatique.

Elle met ainsi un terme – et c'est tant mieux ! – à la solution adoptée jusqu'alors, particulièrement sévère à l'égard des constructeurs de maisons individuelles, aux termes de laquelle : « *la nullité du contrat de construction de maison individuelle pour violation des règles d'ordre public protectrices du maître de l'ouvrage lui ouvre le droit de solliciter la remise en état du terrain sans indemnité pour le constructeur au titre des travaux révisés et que la démolition ordonnée à la demande du maître d'ouvrage interdisait au constructeur de solliciter le coût des travaux qu'il a réalisés* » [*Cass., 3ème., 26 juin 2013*].

Désormais, inspirés par la réforme du droit des obligations et l'instauration de l'article 1221 du code civil, les juges ont tendance à exercer un contrôle de proportionnalité ; ce dont on en peut que se satisfaire.

Dans l'arrêt rapporté, la Cour de cassation estime que la démolition constituerait une sanction disproportionnée au regard des travaux réalisés « quasiment achevés et de la gravité des désordres » et refuse, dès lors, d'ordonner une telle sanction.

Reste à savoir si la Cour procédera au même raisonnement en matière d'empiètement.

Rien n'est moins sûr au regard du droit fondamental que constitue la propriété...

A suivre.

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.