



**DOCUMENT SOUMIS AUX DROITS D'AUTEUR : SOUS LICENCE CREATIVE COMMONS**

CITEZ-NOUS DE LA FAÇON SUIVANTE :

Cass. 3<sup>e</sup> civ., 6 juill. 2023, n° 22-10884, FS-B, *bjda.fr* 2023, n° 88, note F. Michel

**Le principe de la proportionnalité de la solution réparatoire, une (nouvelle) limite à la réparation intégrale du préjudice**

Cass. 3<sup>e</sup> civ., 6 juill. 2023, n° 22-10884, FS-B

**Maîtrise d'œuvre complète construction de maison – Société chargée de l'étanchéité – Réception avec réserves tacites – Défaut de conformité hauteurs sous plafond – Action contre les locataires d'ouvrage et assureurs en réparation coût de démolition et reconstruction de l'ouvrage**

*La Cour de cassation revient sur la délicate question de la réparation intégrale du préjudice en lien avec le principe de la proportionnalité de la solution réparatoire. Le Juge doit rechercher si la solution réparatoire n'est pas disproportionnée « au regard des conséquences dommageables des non-conformités constatées ».*

Dans cette affaire, M. et Mme X., maîtres d'ouvrage, ont entrepris la construction d'une maison à usage d'habitation. Pour cela, ils ont fait appel à diverses entreprises et notamment la société A., en charge d'une mission de maîtrise d'œuvre complète et assurée auprès de la MAF, ainsi que la société B., en charge du lot charpente, assuré auprès de la SMABTP et la société C., en charge du lot étanchéité.

M. et Mme X. ont réceptionné la plupart des lots et ont notamment indiqué en réserve que les hauteurs sous plafond ne seraient pas correctes. Postérieurement, ils ont sollicité la désignation d'un expert judiciaire. Droit a été fait à cette demande. Aux termes de cette expertise judiciaire, il ressort notamment des non-conformités des hauteurs sous-plafond. Sur la base du rapport d'expert judiciaire, Monsieur et Madame X. ont sollicité notamment l'indemnisation de leur préjudice.

Par un Jugement de feu le Tribunal de grande instance de Rennes du 16 juillet 2019, les sociétés A., B. et C ont notamment été condamnés à payer diverses sommes aux titres des travaux nécessaires pour rendre l'ouvrage conforme aux plans initiaux, à savoir le coût de la démolition/reconstruction de l'ouvrage.

La SMABTP a fait appel de ce jugement. Par un arrêt du 28 octobre 2021, la Cour d'appel de Rennes a confirmé le jugement en ce qu'il avait notamment indemnisé les maîtres d'ouvrage du coût de la démolition/reconstruction. Plus précisément, la Cour précise que cette solution n'est pas disproportionnée dès lors qu'elle constitue la seule solution pour mettre fin aux non-conformités constatées.

La Cour rajoute que :

*« Il convient à titre surabondant de préciser que l'importance des travaux de rehaussement du premier étage (169 435 euros) et le taux d'aléa important de cette*

*situation, particulièrement exceptionnelle selon l'expert, ne permet pas de retenir que la démolition reconstruction de l'immeuble est disproportionnée ».*

La société A. et son assureur, la MAF se sont pourvues en cassation. Aux termes d'un arrêt du 6 juillet 2023, la Cour de cassation censure l'arrêt de la Cour d'appel de Rennes.

Par cette décision, la Cour de cassation rappelle, assez classiquement, que « *les dommages-intérêts alloués à une victime doivent réparer le préjudice subi, sans qu'il en résulte pour elle ni perte ni profit* ». Pour autant, elle précise que « *la demande de démolition et de reconstruction d'un ouvrage en raison des non-conformités qui l'affecte 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* ».

Ainsi, la Cour de cassation casse et annule l'arrêt rendu retenant que la Cour d'appel n'a pas recherché si la solution réparatoire, à savoir, la démolition-reconstruction de l'ouvrage n'était pas disproportionnée « *au regard des conséquences dommageables des non-conformités retenues* ».

Désormais, la réparation intégrale du préjudice, principe pourtant fondateur de la responsabilité civile, n'est plus absolue (I). Le Juge doit rechercher si la solution réparatoire n'est pas disproportionnée par rapport aux conséquences dommageables des non-conformités, quel que soit le fondement juridique de la demande (II).

#### I) La réparation intégrale du préjudice, un principe malmené

De jurisprudence constante (et même ancienne), la victime doit pouvoir obtenir la réparation intégrale de son préjudice, ce qui n'induit ni perte ni profit.

C'est ainsi que depuis 1976, la Cour de cassation rappelle qu'« *attendu que l'auteur d'un dommage est tenu à la réparation intégrale du préjudice causé, de telle sorte qu'il ne puisse y avoir pour la victime ni perte ni profit* »<sup>1</sup>.

Dans la décision commentée, la Cour de cassation reprend de manière claire ce considérant de principe. En effet, la Cour de cassation indique que « *les dommages-intérêts alloués à une victime doivent réparer le préjudice subi, sans qu'il en résulte pour elle ni perte ni profit* ».

La jurisprudence le rappelle régulièrement<sup>2</sup>.

Ce principe induit « *de rétablir aussi exactement que possible l'équilibre détruit par le dommage et de replacer la victime dans la situation où elle se serait trouvée si le fait dommageable n'avait pas eu lieu* »<sup>3</sup>.

Pour autant, la suite du raisonnement, qui n'est pas nouveau pour la Cour de cassation, permet toutefois d'en limiter la portée.

---

<sup>1</sup> Cass., 2<sup>e</sup> civ., 9 nov. 1976, n° 75-11.737

<sup>2</sup> V. par ex. Cass., 3<sup>e</sup> civ., 30 nov. 2004, n° 03-13.926 ; Cass., 3<sup>e</sup> civ., 1<sup>er</sup> avril 1992, n° 90-17.685

<sup>3</sup> Cass., 3<sup>e</sup> civ., 27 mars 2012, n° 11-11.798 ; Cass., 3<sup>e</sup> civ., 20 avr. 2017, n° 16-13.603

En effet, la Cour de cassation considère désormais que certains désordres « mineurs », pour lesquels la solution réparatoire est trop importante, c'est-à-dire, disproportionné, ne méritent pas d'être réparés.

Autrement dit, l'importance du désordre, de la non-conformité, va devoir être appréciée par le Juge pour savoir s'il doit prononcer la véritable solution réparatoire, ou indemniser seulement la victime en raison de ce désordre ou non-conformité de leur existence et de l'absence de réparation effective.

## II) Le principe de proportionnalité de la réparation du préjudice, une application désormais obligatoire

Comme le précise la décision commentée, le principe de proportionnalité de la réparation du préjudice avait déjà été consacré. Toutefois, son application demeurait limitée.

Tout d'abord, la jurisprudence a considéré que le principe de proportionnalité de la réparation du préjudice devait s'appliquer, au visa de l'ancien article 1184 du Code civil.

C'est ainsi que par une décision du 17 novembre 2021 (Ccass., 3<sup>e</sup> Civ., 17 novembre 2021, n° 20-17.218), la Cour de cassation avait rejeté un pourvoi se fondant sur « *le principe de proportionnalité des réparations au regard de l'absence de conséquences dommageables des non-conformités constatées* ».

Cette solution avait également été appliquée dans le cadre des conséquences de la nullité d'un contrat de construction de maison individuelle. La Cour avait alors censuré l'arrêt de la Cour d'appel n'ayant pas recherché si la démolition de l'ouvrage était une solution proportionnée au regard des la gravité des désordres et des non-conformités constatés<sup>4</sup>.

Dans ce cadre, le Juge doit rechercher si la solution sollicitée, la démolition et la reconstruction, est la seule permettant d'arriver au même fin<sup>5</sup>. Ensuite, le principe de proportionnalité de la réparation du préjudice trouve également à s'appliquer du fait des nouvelles dispositions de l'article 1221 du Code civil, lequel dispose que :

« *Le créancier d'une obligation peut, après mise en demeure, en poursuivre l'exécution en nature sauf si cette exécution est impossible ou s'il existe une disproportion manifeste entre son coût pour le débiteur de bonne foi et son intérêt pour le créancier* ».

Le Code civil prévoit ainsi que la réparation du préjudice, plus spécifiquement son coût, doit être appréciée par rapport à l'intérêt pour le créancier. Ainsi, la réparation du préjudice devra être corrélée avec l'importance du désordre.

Après avoir rappelé ces deux positions, la Cour de cassation relève qu'il existe une situation injustifiée. En effet, le principe de proportionnalité s'applique dans ces deux hypothèses, mais il ne trouvait pas à s'appliquer dans le cadre d'une demande de dommages-intérêts d'un montant égal à celui de la démolition et de la reconstruction.

---

<sup>4</sup> Cass., 3<sup>e</sup> civ., 15 oct. 2015, n° 14-23.612

<sup>5</sup> Cass., 3<sup>e</sup> civ., 14 févr. 2019, n° 18-11.836

Ainsi, la Cour de cassation considère que le principe de proportionnalité de la réparation du préjudice doit trouver à s'appliquer, quel que soit le cadre de la demande, tant sur le fondement des dispositions du Code civil (ancien article 1184 ou nouvel article 1221 du Code civil), que sur les demandes de dommages-intérêts à hauteur du montant de la démolition et de la reconstruction.

La Cour de cassation précise qu'en « *cas de disproportion manifeste, les dommages-intérêts alloués sont souverainement appréciés au regard des seules conséquences dommageables des non-conformités retenues, dans le respect du principe de la réparation sans perte ni profit* ».

Le projet de réforme du droit de la responsabilité civile reprend ce courant jurisprudentiel. Il prévoit un nouvel article 1261 qui dispose :

« *La réparation en nature ne peut être imposée à la victime.*

*Elle ne peut non plus être ordonnée en cas d'impossibilité ou de disproportion manifeste entre son coût pour le responsable et son intérêt pour la victime.*

*Sous les mêmes réserves, le juge peut également autoriser la victime à prendre elle-même les mesures de réparation en nature aux frais du responsable. Celui-ci peut être condamné à faire l'avance des sommes nécessaires* ».

La Cour de cassation ne précise cependant pas ce qu'elle estime comme disproportionné. Il faudra être attentif aux décisions à venir, afin de connaître le contrôle qu'opérera le Juge sur cette qualification.

Le risque serait que la jurisprudence entende largement la notion de disproportion, limitant par la même la réparation des préjudices subis.

F. Michel,  
Avocat –  
Chargé d'enseignement à  
l'Université Jean Moulin Lyon 3

**L'arrêt :**  
**Faits et procédure**

2. Selon l'arrêt attaqué (Rennes, 28 octobre 2021), M. et Mme Da Silva ont confié à la société A2D, assurée auprès de la MAF, la maîtrise d'œuvre complète de la construction d'une maison, la société Gauthier lamellés collés (société GLC) étant chargée du lot charpente et la société O. Hervieux (société Hervieux) du lot étanchéité.

3. La réception a été prononcée par lots le 25 juin 2008, le lot charpente ayant fait l'objet d'une réception tacite avec réserves.

4. Se plaignant notamment d'un défaut de conformité des hauteurs sous plafond, M. et Mme Da Silva ont, après expertise, assigné les locateurs d'ouvrage et leurs assureurs en sollicitant l'indemnisation de leur préjudice à hauteur du coût de la démolition et de la reconstruction de l'ouvrage.

Examen des moyens  
Sur le moyen, pris en sa première branche

5. En application de l'article 1014, alinéa 2, du code de procédure civile, il n'y a pas lieu de statuer par une décision spécialement motivée sur ce grief qui n'est manifestement pas de nature à entraîner la cassation.

Mais sur le moyen, pris en ses deuxième et troisième branches

Enoncé du moyen

6. La société A2D et la MAF font grief à l'arrêt de les condamner, in solidum avec les sociétés GLC et Hervieux, à payer une certaine somme à M. et Mme Da Silva, de fixer les parts de responsabilité entre locateurs d'ouvrages et de statuer sur les appels en garantie en conséquence, alors :

« 2° que le juge doit apprécier la proportionnalité entre la demande indemnitaire du maître d'ouvrage, d'un montant équivalant au coût des travaux de démolition et de reconstruction de l'ouvrage, et l'absence ou le caractère limité des conséquences dommageables de la non-conformité affectant l'ouvrage ; que pour faire droit à la demande indemnitaire des époux Da Silva à hauteur du montant de la démolition et de la reconstruction de la maison, la cour d'appel s'est bornée à affirmer 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 et qu'il résulte de l'expertise que la démolition-reconstruction est la seule solution pour remédier à la non-conformité contractuelle de la hauteur insuffisante du sous-plafond du rez-de-chaussée ; qu'en statuant ainsi, sans rechercher, comme elle y était invitée par la Maf et la société A2D, si la demande indemnitaire des maîtres d'ouvrage était disproportionnée par rapport à la gravité des non-conformités constatées, qui consistaient seulement en une hauteur sous plafond de 2,48 m au lieu des 2,53 m acceptés par les maîtres d'ouvrage au rez-de-chaussée, et 2,20 à 2,22 m au lieu de 2,50 m à l'étage, la cour d'appel a privé sa décision de base légale au regard de l'article 1147 du code civil, dans sa rédaction antérieure à l'ordonnance n° 2016-131 du 10 février 2016 ;

3° que pour faire droit à la demande indemnitaire des époux Da Silva, à hauteur du montant de la démolition et de la reconstruction de la maison, la cour d'appel a énoncé que l'importance des travaux de rehaussement du premier étage d'un montant de 169.435 euros et le taux d'aléa important de cette situation, particulièrement exceptionnelle selon l'expert, ne permettaient pas de retenir que la démolition-reconstruction de l'immeuble était disproportionnée ; qu'en statuant par ces motifs inopérants, quand il lui appartenait d'opérer un contrôle de proportionnalité entre la réparation du préjudice subi et la gravité des non-conformités présentées par l'ouvrage, la cour d'appel a privé sa décision de base légale au regard de l'article 1147 du code civil, dans sa rédaction antérieure à l'ordonnance n° 2016-131 du 10 février 2016. »

Réponse de la Cour

Vu les 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 :

7. Aux termes du premier de ces textes, le débiteur est condamné, s'il y a lieu, au paiement de dommages et intérêts, soit à raison de l'inexécution de l'obligation, soit à raison du retard dans l'exécution, toutes les fois qu'il ne justifie pas que l'inexécution provient d'une cause étrangère qui ne peut lui être imputée, encore qu'il n'y ait aucune mauvaise foi de sa part.

8. En application du deuxième, les dommages-intérêts alloués à une victime doivent réparer le préjudice subi, sans qu'il en résulte pour elle ni perte ni profit (3e Civ., 8 juillet 2009, pourvoi n° 08-10.869, Bull. 2009, III, n° 170).

9. Il est jugé, au visa du troisième, que la demande de démolition et de reconstruction d'un ouvrage en raison des non-conformités qui l'affecte 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 (3e Civ., 17 novembre 2021, pourvoi n° 20-17.218, publié).

10. En l'état de la jurisprudence, la demande de démolition et de reconstruction peut faire l'objet d'un contrôle de proportionnalité lorsqu'elle est formée au titre de l'exécution forcée ou en nature du contrat, tandis que si elle est présentée sous le couvert d'une demande de dommages-intérêts d'un montant égal

à celui de la démolition et de la reconstruction, le juge saisi, qui apprécie souverainement les modalités de réparation et leur coût, n'est pas tenu à un tel contrôle.

11. La différence de traitement qui en résulte, tant au regard des droits et obligations des parties placées dans une situation semblable qu'en ce qui concerne l'office du juge, n'apparaît pas justifiée.

12. Il résulte des considérations qui précédent 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 du code civil, dans sa rédaction antérieure à celle issue de l'ordonnance n° 2016-131 du 10 février 2016 ou, depuis la date d'entrée en vigueur de cette ordonnance, sur le fondement de l'article 1221 du même code, ou 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.

13. En cas de disproportion manifeste, les dommages-intérêts alloués sont souverainement appréciés au regard des seules conséquences dommageables des non-conformités retenues, dans le respect du principe de la réparation sans perte ni profit énoncé au point 8.

14. Pour allouer aux maîtres de l'ouvrage, à titre de réparation, une somme correspondant au coût de la complète démolition-reconstruction de l'immeuble, l'arrêt retient 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, qu'il s'agit de la seule solution pour remédier à la non-conformité contractuelle résultant de la hauteur insuffisante du plafond du rez-de-chaussée et que le coût et l'importance des travaux portant sur le seul rehaussement du premier étage, associés à l'aléa d'une telle opération, ne permettent pas de retenir le caractère disproportionné d'une démolition-reconstruction.

15. En se déterminant ainsi, sans avoir recherché, comme il le lui était demandé, 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, la cour d'appel, qui ne s'est déterminée qu'en fonction du coût comparé des solutions réparatoires entre elles, n'a pas donné de base légale à sa décision.

PAR CES MOTIFS, et sans qu'il y ait lieu de statuer sur l'autre grief, la Cour :  
CASSE ET ANNULE, sauf en ce qu'il constate le désistement d'appel de la SMABTP à l'égard de la société Atlantic mobilier et constate le désistement de M. et Mme Da Silva à l'égard de la société Atlantic mobilier, l'arrêt rendu le 28 octobre 2021, entre les parties, par la cour d'appel de Rennes ;