

Licence 2 – Semestre 3

Droit des obligations

DOCTRINE

P. MALINVAUD, « Démolition pour erreur d'altimétrie (art. 1184 ancien) », RDI 2018, p.398.

« Attendu, selon l'arrêt attaqué (Montpellier, 14 sept. 2017), que M. et M^{me} X... ont confié à M. Z..., architecte, assuré auprès de la société Mutuelle des architectes français (la MAF), une mission complète pour la construction d'une maison individuelle ; qu'ils ont conclu un contrat d'entreprise pour le gros oeuvre et les terrassements avec la société Bozkeir, assurée auprès de la société Axa France Iard (la société Axa) et, pour la charpente et les ossatures bois, avec la société Culture bois, assurée auprès de la société Sagena, devenue SMA ; qu'ayant constaté des désordres et une erreur d'altimétrie de quarante centimètres, M. et M^{me} X... ont, après expertise, assigné M. Z..., la MAF, les sociétés Bozkeir, Axa et Sagena et le commissaire à l'exécution du plan de la société Culture bois pour obtenir la démolition et la reconstruction de l'immeuble et l'indemnisation de leurs préjudices ; Sur les deux premiers moyens, réunis :

Vu l'article 1184 du code civil, dans sa rédaction antérieure à celle issue de l'ordonnance du 10 février 2016 ; Attendu que, pour rejeter la demande de M. et M^{me} X... en démolition et reconstruction de l'immeuble, l'arrêt retient que la non-conformité de la maison aux dispositions contractuelles et au permis de construire n'en affecte pas l'habitabilité ni la solidité, n'a pas empêché le maître d'ouvrage d'obtenir le certificat de conformité et n'a aucune conséquence sur l'usage de la maison, la pente rendue nécessaire pour l'accès au garage et l'accès piétonnier ne causant pas à M. et M^{me} X... un préjudice important ;

Qu'en statuant ainsi, après avoir relevé que la maison était implantée avec un défaut d'altimétrie de quarante centimètres et sans constater que l'exécution en nature du contrat était impossible, la cour d'appel a violé le texte susvisé ».

Observations

Bien que relatif à une espèce relevant du droit antérieur à la réforme du droit des contrats, le présent arrêt n'est pas sans intérêt.

Prépa Droit Juris'Perform

www.juris-perform.fr

6 bis bd Pasteur / 9 bis rue Saint Alexis 34000 Montpellier

Tel : 06 50 36 78 60

Il s'agissait de la construction d'une maison individuelle qui avait été implantée 40 cm plus haut que ne le prévoyait le contrat et le permis de construire, ce qui se traduisait par quelques inconvénients, relativement mineurs. Alors que la maison devait être de plain-pied avec un accès au niveau de la route, il avait fallu réaliser une montée pour garer les voitures et accéder à la porte d'entrée.

Le maître de l'ouvrage demandait la démolition-reconstruction sur le fondement de l'article 1184 ancien aux termes duquel « la partie envers laquelle l'engagement n'a point été exécuté a le choix ou de forcer l'autre à l'exécution de la convention lorsqu'elle est possible, ou d'en demander la résolution avec dommages et intérêts ».

Il invoquait également l'article 1792, à tort dans la mesure où le défaut d'altimétrie n'entraînait ni atteinte à la solidité de l'immeuble, ni impropreté à sa destination ; on laissera donc de côté cet aspect qui a néanmoins pollué le débat devant la cour d'appel. En effet, pour écarter la demande de démolition, la cour d'appel a retenu que le défaut d'altimétrie n'en affectait ni l'habitabilité, ni la solidité, motivation qui n'avait de pertinence qu'au regard de l'article 1792, non de l'article 1184 ancien. En effet l'article 1184 permet l'exécution forcée « lorsqu'elle est possible » ; or, sauf exception (tenant par exemple à un changement des règles d'urbanisme), il est toujours possible de détruire et reconstruire. Le contrat faisant la loi des parties, il s'ensuit que « le seul constat de la non-conformité autorise le maître de l'ouvrage à solliciter la démolition-reconstruction de l'ouvrage » (1). C'est ce qu'avait décidé la troisième chambre civile dans un arrêt du 11 mai 2005 pour un défaut d'altimétrie de 33 cm (2), ce dans des conditions très voisines de celles du présent arrêt. La même solution a également été retenue dans un arrêt du 6 mai 2009 (3).

Est-ce à dire que la troisième chambre civile est insensible aux sirènes du principe de proportionnalité ? Cela, semble-t-il, dépend des circonstances ; ainsi dans un arrêt du 9 décembre 2014, la Haute juridiction a écarté une demande en démolition sur le fondement de l'article 1184 du code civil en relevant que la cour d'appel avait « souverainement retenu » le caractère très mineur des conséquences du défaut d'altimétrie, faisant implicitement appel au principe de proportionnalité (4). Les circonstances de fait du présent arrêt auraient pu inciter la cour à en faire de même, mais elle a préféré s'en tenir à une application rigoureuse de l'article 1184 ancien qu'elle considère implicitement comme impératif.

On peut se demander si elle n'y a pas été incitée par l'article 1221 nouveau qui, venant modifier l'article 1184 ancien, stipule que « le créancier d'une obligation peut, après mise en demeure, en poursuivre l'exécution en nature sauf si cette exécution est impossible [situation déjà visée dans l'article 1184] ou s'il existe une disproportion manifeste entre son coût pour le débiteur et son intérêt pour le créancier [situation non visée précédemment] ». N'est-ce pas sous-entendre qu'auparavant il en allait différemment et qu'il ne convient pas d'appliquer rétroactivement la loi nouvelle ? En tout cas, désormais, pour les litiges relevant de l'article 1221 nouveau, les juges du fond n'hésiteront pas à appliquer le principe de proportionnalité et, s'ils ne le font pas, ils risqueront la cassation.

La question se pose de manière différente en cas de nullité du contrat de construction de maison individuelle où les restitutions ne relèvent en aucune manière de l'article 1184 ancien. Ceci explique que, dans un arrêt du 15 octobre 2015 relatif aux conséquences de la nullité du contrat, la cour - appliquant cette fois-ci le principe de proportionnalité - ait reproché aux juges du fond d'avoir condamné le constructeur d'une maison à sa démolition sans avoir vérifié si cette « sanction [était] proportionnée à la gravité des désordres et des non-conformités qui l'affectaient » (5).

(1) C. Charbonneau, Défaut d'implantation de l'ouvrage, entre droit spécial et droit commun,
RDI 2016. 253.

(2) Civ. 3^e, 11 mai 2005, n° 03-21.136, Bull. civ. III, n° 102, D. 2005. 1504 ; RDI 2005. 299, obs. P. Malinvaud ; *ibid.* 2006. 307, obs. O. Tournafond ; RTD civ. 2005. 596, obs. J. Mestre et B. Fages - V. précédemment Civ. 3^e, 5 déc. 1979, RDI 1980. 310, obs. J.-C. Groslière et P. Jestaz - Civ. 3^e, 16 juin 2015, n° 14-14.612, NP ; RTD civ. 2016. 107, obs. H. Barbier.

(3) Civ. 3^e, 6 mai 2009, n° 08-14.505, Bull. civ. III, n° 99, D. 2009. 1418 ; RDI 2009. 426, obs. P. Malinvaud.

(4) Civ. 3^e, 9 déc. 2014, n° 13-10.072, NP.

(5) Civ. 3^e, 15 oct. 2015, n° 14-23.612, Bull. civ. III, n° 293, D. 2015. 2423, note C. Dubois ; *ibid.* 2016. 566, obs. M. Mekki ; *ibid.* 1028, chron. A.-L. Méano, V. Georget et A.-L. Collomp ; *ibid.* 1779, obs. L. Neyret et N. Reboul-Maupin ; RDI 2016. 27, obs. D. Tomasin ; RTD civ. 2016. 107, obs. H. Barbier ; *ibid.* 140, obs. P.-Y. Gautier.