

**TOULOUSE  
CAPITOLE**  
Publications



« Toulouse Capitole Publications » est l'archive institutionnelle de  
l'Université Toulouse 1 Capitole.

**Démolition et principe de proportionnalité des réparations**

**Anne-Catherine Richter**

Pour toute question sur Toulouse Capitole Publications,  
contacter [portail-publi@ut-capitole.fr](mailto:portail-publi@ut-capitole.fr)

Démolition et principe de proportionnalité des réparations  
note sous Cass. 3e civ. 17 nov. 2021 n°20-17.218  
Actu-juridique 27 avril 2022

Anne-Catherine Richter, docteure en droit privé qualifiée aux fonctions de maître de conférences

Consacrant formellement un « principe de proportionnalité des réparations », l'arrêt de la troisième chambre civile du 17 novembre 2021, qui refuse au nom de ce principe la démolition d'immeubles présentant des non-conformités dénuées de gravité, ajoute une pierre à l'édifice de la proportionnalité en matière de démolition.

« “Disproportio omnia corrumpit”, tel semble devenir le credo du jour dans certaines enceintes judiciaires », affirmait un auteur en 2016<sup>1</sup>. La lecture d'un arrêt de la troisième chambre civile rendu le 17 novembre 2021 n'est pas pour démentir ce constat.

En l'espèce, un maître d'ouvrage a conclu plusieurs contrats de construction de maisons individuelles avec un constructeur, et un contrat de garantie de livraison auprès d'un assureur. Constatant l'inachèvement des constructions, il a obtenu, en 2008, la condamnation du constructeur à faire exécuter les travaux nécessaires pour livrer les maisons en état d'achèvement au sens de l'article R. 261-1 du Code de la construction et de l'habitation (CCH). Puis, en 2009, celle du garant de livraison à faire terminer les travaux. Après une expertise ordonnée le 27 février 2012, il a assigné le garant de livraison aux fins d'une mise en conformité des travaux avec les stipulations contractuelles, qu'il a sollicitée à travers une « déconstruction-reconstruction » des maisons.

Devant la cour d'appel de Bordeaux, qui se prononce le 20 février 2020, sur renvoi après une première cassation, le maître d'ouvrage demandait, en application de l'article R. 261-1, alinéa 1<sup>er</sup>, du CCH, une démolition-reconstruction des maisons, aux frais et sous la responsabilité du garant de livraison, afin d'assurer une conformité de ces constructions aux contrats et aux permis de construire. Ce texte dispose que pour apprécier l'achèvement de l'ouvrage, « les défauts de conformité avec les prévisions du contrat ne sont pas pris en considération lorsqu'ils n'ont pas un caractère substantiel ». La cour d'appel s'est ainsi livrée à une appréciation du caractère substantiel des non-conformités avancées par le maître d'ouvrage et a conclu, au terme de cet examen, que ces non-conformités « étant soit non établies, soit non substantielles, il n'est pas fondé à réclamer la démolition et la reconstruction des ouvrages », et qu'« en tout état de cause, cette mesure se heurterait au principe de proportionnalité des réparations au regard de l'absence de conséquences dommageables de ces non-conformités sur les villas dont le procès-verbal précité du 13 mars 2019 constate le parfait état d'achèvement et de finition en dépit du désaccord exprimé par les parties présentes sur l'existence des non-conformités que le présent arrêt écarte ».

Le maître d'ouvrage a donc formé un pourvoi en cassation. Seul le premier moyen, pris en ses première, cinquième, sixième, septième et huitième branches, est retenu pour examen par la Cour de cassation. Le maître d'ouvrage y reprochait à la cour d'appel d'avoir violé les anciens articles 1134 et 1184 du Code civil, et d'avoir privé sa décision de base légale au regard de ces articles, en appréciant les non-conformités au regard de l'utilisation des maisons et non des dispositions contractuelles ; d'avoir violé l'ancien article 1184 en estimant non substantielle la non-conformité tenant à l'absence d'arase alors que le contrat prévoyait une arase ; de ne pas avoir tiré les conséquences de ses propres constatations en rejetant la non-conformité tenant au défaut d'altimétrie pour l'une des maisons tout en constatant que cette maison était encaissée de 10 centimètres de plus au regard de ce qui était convenu au contrat ; enfin, d'avoir violé le principe de proportionnalité en retenant que les non-conformités avancées n'étaient pas d'une gravité suffisante pour justifier la

---

<sup>1</sup>A. Bénabent, « Un culte de la proportionnalité... un brin disproportionné ? », D. 2016, p. 137.

démolition-reconstruction des maisons.

Deux questions se posaient donc devant la Cour de cassation en l'espèce. La première était celle de la possibilité de prendre en considération l'incidence des non-conformités avancées sur l'utilisation des maisons pour apprécier ces non-conformités. La seconde était celle de la proportionnalité de la démolition-reconstruction comme sanction aux non-conformités constatées.

Sur ces deux questions, la Cour de cassation approuve la décision de la cour d'appel et rejette en conséquence le pourvoi. Opérant un contrôle léger, elle affirme que cette dernière, ayant estimé que « les non-conformités invoquées par [le maître d'ouvrage] étaient soit non établies, soit dénuées de gravité, et que le respect des règles de l'art et de la réglementation en vigueur était assuré après réalisation des travaux ordonnés », « a pu en déduire que la demande tendant à la démolition et à la reconstruction des maisons, qui se heurtait au principe de proportionnalité des réparations au regard de l'absence de conséquences dommageables des non-conformités constatées, devait être rejetée ». Elle accepte donc, d'une part, implicitement, que les non-conformités soient appréciées au regard de leurs conséquences (I), et consacre, d'autre part, l'existence d'un « principe de proportionnalité des réparations » (II).

## **Des non-conformités appréciées au regard de leurs conséquences dommageables**

Le pourvoi reprochait à la cour d'appel d'avoir pris en considération l'incidence des non-conformités sur l'utilisation des maisons pour apprécier l'existence de ces non-conformités. La cour d'appel avait effectivement constaté l'absence de conséquences dommageables des non-conformités avancées pour les considérer non établies ou non substantielles. La démarche est juste pour apprécier l'achèvement de l'ouvrage au regard de l'article R. 261-1 du CCH qui énonce qu'à cette fin, « les défauts de conformité avec les prévisions du contrat ne sont pas pris en considération lorsqu'ils n'ont pas un caractère substantiel ». En revanche, elle ne tient plus lorsque les non-conformités avancées donnent lieu à une demande de démolition sur le fondement du droit commun. Dans ce cas, et comme l'indique son nom, la non-conformité s'apprécie en principe au regard du seul contrat. Elle est constituée, sous l'appréciation souveraine des juges du fond, dès lors qu'est constatée une différence entre la description du contrat et la réalité. Il s'agit de faire respecter le contrat et c'est pourquoi sa sanction peut être demandée comme en l'espèce sur le fondement de l'ancien article 1134 du Code civil, siège de la force obligatoire du contrat. Une certaine marge de tolérance entre ce que prévoit le contrat et la réalité est toutefois admise, soit par les textes – par exemple avec l'article 1619 du Code civil autorisant une différence de mesure d'un vingtième –, soit par la jurisprudence, qui a par exemple pu estimer que des écarts de surface de 1,6 % et 0,4 % s'inscrivaient dans les « tolérances admises » et n'étaient pas constitutifs de non-conformités<sup>2</sup>. Ce rapport au contrat permet de distinguer les non-conformités des désordres donnant lieu aux différentes garanties – à l'exception de la garantie de parfait achèvement qui englobe aussi les défauts de conformité –, lesquels s'apprécient au regard de la destination et de l'usage de l'immeuble. Pourtant, en l'espèce, la Cour de cassation ne sanctionne pas l'appréciation utilitariste des non-conformités par la cour d'appel. Au contraire, elle rappelle les faits relevés par la cour d'appel au soutien de cette appréciation ainsi que la conclusion selon laquelle « le respect des règles de l'art et de la réglementation en vigueur était assuré », avant d'approuver les juges d'en avoir déduit la disproportion de la sanction demandée.

Il est vrai que dans la perspective de l'appréciation de la proportionnalité d'une sanction, la prise en considération de l'incidence dommageable des non-conformités peut se justifier. Même si abstraitement toute non-conformité est une atteinte au contrat, et constitue de ce fait une inexécution devant être, comme telle, sanctionnée, lorsque la question porte sur l'opportunité ou la proportionnalité d'une sanction considérée, il semble juste, au double sens, judiciaire et scientifique, du terme, de rechercher l'existence d'un dommage auquel la sanction puisse être proportionnée. Le raisonnement ne tient cependant plus lorsque la logique de la réparation est abandonnée au profit de celle de l'exécution. Dans ce cas, la force obligatoire du contrat impose, comme le rappelait le pourvoi,

---

<sup>2</sup>Cass. 3<sup>e</sup> civ., 5 déc. 2012, n° 11-24499 : Bull. civ. III, n° 180.

de n'apprécier les non-conformités qu'au regard du contrat, indépendamment de leurs éventuelles conséquences dommageables<sup>3</sup>. C'est pourquoi, en jurisprudence, la demande de démolition-reconstruction reçoit une réponse différente selon qu'elle constitue une demande de réparation ou d'exécution forcée. De manière générale, on sait, en effet, que si l'exécution forcée est de droit pour le créancier, la demande de réparation fait l'objet d'une appréciation des juges du fond, traditionnellement en opportunité, mais désormais de plus en plus en proportionnalité<sup>4</sup>. On retrouve ce balancement en matière de demande de démolition-reconstruction. Lorsque cette dernière est demandée au titre d'une exécution forcée, elle est, en principe<sup>5</sup>, systématiquement accordée, dès lors qu'elle est possible<sup>6</sup>. En revanche, lorsqu'elle est demandée au titre d'une réparation, elle peut être refusée<sup>7</sup>. En l'espèce, la Cour de cassation a estimé que la demande constituait une demande de réparation, puisqu'elle statue en convoquant un « principe de proportionnalité des réparations ». Cependant, il n'est pas certain que telle était la demande du maître d'ouvrage. Le pourvoi invoquant les articles 1184 ancien, siège du droit à l'exécution forcée du contrat, et 1134 ancien du Code civil, siège de la force obligatoire du contrat, orientaient plutôt vers une demande en exécution forcée. Dans ce cadre, la prise en considération de la gravité des non-conformités avancées peut sembler contestable.

Elle l'est cependant moins considérée de *lege feranda*. L'article 1221 du Code civil, issu de la réforme du droit des obligations, impose en effet un contrôle de proportionnalité à la demande d'exécution forcée. Ainsi la différence de régime entre exécution forcée et réparation, du reste difficile à justifier dès lors que c'est la même mesure qui est demandée, est appelée à disparaître. La réparation devrait, quant à elle, voir sa soumission à ce même contrôle de proportionnalité, déjà pratiquée par les tribunaux, consacrée en un nouvel article 1261 du Code civil avec la réforme du droit de la responsabilité<sup>8</sup>. Ainsi cet arrêt participe-t-il à cet égard, quoique tout à fait implicitement, d'une application du droit nouveau en tant que source d'inspiration ou droit souple, et d'une certaine harmonisation des solutions ancienne et nouvelle.

## La consécration d'un principe de proportionnalité des réparations

Cependant, le principal intérêt de l'arrêt, justifiant sans doute sa large publication, réside plutôt dans la consécration formelle d'un « principe de proportionnalité des réparations ». Cette consécration s'inscrit dans le contexte d'une montée en puissance, décriée par certains<sup>9</sup>, encouragée par d'autres<sup>10</sup>, de l'exigence de proportionnalité, dans divers domaines du droit, et à l'aune de divers référents. Ainsi

<sup>3</sup>Très net en ce sens : Cass. 3<sup>e</sup> civ., 20 déc. 2018, n° 16-12131.

<sup>4</sup>Sur ce phénomène : H. Barbier, « L'objectif de proportionnalité des sanctions contractuelles », RTD civ. 2016, p. 107.

<sup>5</sup>V., comme exception, Cass. 3<sup>e</sup> civ., 9 déc. 2014, n° 13-10072 : demande de démolition-reconstruction pour des défauts minimes rejetée.

<sup>6</sup>V. not. Cass. 3<sup>e</sup> civ., 11 mai 2005, n° 03-21136 : Bull. civ. III, n° 120 ; RTD civ. 2005, p. 596, obs. J. Mestre et B. Fages ; JCP G 2005, II 10152, note S. Bernheim-Desvaux – Cass. 3<sup>e</sup> civ., 22 oct. 2008, n° 07-16739 : Constr.-Urb. 2008, n° 191, obs. M.-L. Pagès-de Varenne – Cass. 3<sup>e</sup> civ., 16 juin 2015, n° 14-14612 : JCP 2015, 1261, n° 9, obs. P. Grosser ; RDC 2015, n° RDC112s3, obs. T. Genicon ; RTD civ. 2016, p. 107, obs. H. Barbier – Cass. 3<sup>e</sup> civ., 4 mai 2016, n° 15-15899 ; Cass. 3<sup>e</sup> civ., 12 avr. 2018, n° 17-26906 – Cass. 1<sup>re</sup> civ., 14 févr. 2019, n° 18-11836 : RDI 2019, p. 219, obs. M. Faure-Abbad – Cass. 3<sup>e</sup> civ., 21 mars 2019, n° 17-28768 ; Cass. 3<sup>e</sup> civ., 27 juin 2019, n° 18-14249.

<sup>7</sup>V. par ex. Cass. 3<sup>e</sup> civ., 31 mars 1971 : Bull. civ. III, n° 223 ; D. 1971, Somm. p. 139 – Cass. 3<sup>e</sup> civ., 15 oct. 2015, n° 14-23612 : Bull. civ. III, n° 293 ; D. 2015, p. 2423, note C. Dubois ; RDI 2016, p. 27, obs. D. Tomasin ; JCP G 2016, 51, note M. Behar-Touchais – Cass. 3<sup>e</sup> civ., 21 juin 2018, n° 17-15897 : Bull. civ. III, n° 72 – Cass. 3<sup>e</sup> civ., 14 févr. 2019, n° 18-11836 ; Cass. 3<sup>e</sup> civ., 10 nov. 2021 n° 20-19323.

<sup>8</sup>Dans sa rédaction issue de la proposition de loi du 29 juillet 2020, l'article dispose que la réparation en nature ne peut être ordonnée « lorsqu'elle porterait atteinte à une liberté fondamentale ou entraînerait pour le responsable un coût manifestement déraisonnable au regard de son intérêt pour la victime ».

<sup>9</sup>V. par ex. A. Bénabent, « Un culte de la proportionnalité... un brin disproportionné ? », D. 2016, p. 137 ; G. Roujou de Boubée, « Proportionnalité et démolition », note sous Cass. crim., 16 févr. 2016, n° 15-82.732, RDI 2016, p. 283 ; P.-Y. Gautier, « La "balance des intérêts" au secours de l'entrepreneur : pas de démolition de l'ouvrage mal construit, en application d'un contrat nul », note sous Cass. 3<sup>e</sup> civ., 15 oct. 2015, n° 14-23.612, RTD civ. 2016, p. 140.

<sup>10</sup>V. par ex. S. Le Gac Pech, « Sauvons le contrôle de proportionnalité de la sanction », JCP G. 2016, doctr. 991.

que l'a rappelé un auteur, il n'existe en effet pas un mais des contrôles de proportionnalité<sup>11</sup>. Et si certains, tel celui venu de la Cour européenne des droits de l'Homme et qui impose de mettre en balance la règle de droit avec l'atteinte qu'elle pourrait porter à un droit ou une liberté fondamentale, sont relativement nouveaux<sup>12</sup>, d'autres, comme celui consacré formellement par l'arrêt sous étude, au contraire, ont toujours été pratiqués sans nécessairement dire leur nom. Ainsi l'exigence de proportionnalité semble consubstantielle à la matière de la sanction, comme à celle de la réparation. Comme le relève un auteur, « conceptuellement liée au principe de nécessité des délits et des peines, la proportionnalité irrigue d'ores et déjà l'ensemble des mesures sanctionnatrices, sans qu'il soit besoin d'établir leur caractère pénal »<sup>13</sup>. En matière de réparation, le principe de réparation intégrale du dommage exprime également une exigence de proportionnalité entre les mesures de réparation et le dommage. Il ne se réduit certes pas à cette exigence mais il l'implique. C'est pourquoi la justification de la solution au regard d'un « principe de proportionnalité des réparations » ne marque qu'une avancée formelle de la proportionnalité déjà très présente en la matière. Deux autres éléments viennent également nuancer l'importance de l'avancée. D'abord, la formule est une reprise de celle de la cour d'appel. Ensuite, elle est reprise au terme d'un contrôle léger, par lequel les magistrats du Quai de l'Horloge estiment que la cour d'appel « a pu » statuer comme elle l'a fait. L'arrêt confirme également la montée de l'exigence de proportionnalité en matière de démolition<sup>14</sup>. Cette dernière, quel que soit le fondement sur lequel elle est demandée, est en effet plus souvent refusée qu'auparavant, en raison d'une disproportion dont le référent est variable. En matière de non-conformités, l'évolution est évidente. Est bien révolu le temps où « le seul constat de la non-conformité autoris[ait] le maître de l'ouvrage à solliciter la démolition-reconstruction de l'ouvrage »<sup>15</sup>. Désormais, une certaine proportion entre la gravité des non-conformités avancées et la sanction de la démolition est requise<sup>16</sup>. Mais le constat vaut également en matière d'atteintes aux règles de l'urbanisme qui ne sont plus systématiquement sanctionnées par la démolition, soit en raison d'une disproportion au regard du préjudice créé, soit en raison d'une atteinte disproportionnée à un droit fondamental. Ainsi il a pu être jugé que la création d'une construction nouvelle sur la base d'une ruine sans qu'un permis de construire ait été sollicité, et en infraction au plan local d'urbanisme, ne devait pas nécessairement donner lieu à démolition pour réparer le préjudice subi par une association de défense de l'environnement<sup>17</sup>. De même, il a pu être jugé que la demande de démolition d'une construction édifiée irrégulièrement devait être examinée au regard de sa proportionnalité avec le droit au respect de la vie privée et familiale et du domicile du maître d'ouvrage<sup>18</sup>. Le Conseil constitutionnel, saisi d'une question prioritaire de constitutionnalité à propos de la sanction de démolition prévue par l'article L. 480-14 du Code de l'urbanisme, a par ailleurs pu affirmer sa subsidiarité, énonçant que les dispositions de l'article « ne sauraient, sans porter une atteinte excessive au droit de propriété, être interprétées comme autorisant la démolition d'un tel ouvrage lorsque le juge peut, en application de l'article L. 480-14, ordonner à la place sa mise en conformité et que celle-ci est acceptée par le propriétaire ». Le constat vaut également en matière de remise en cause rétroactive du contrat de construction, qui ne donne pas lieu à démolition de l'ouvrage, lorsque cette dernière apparaît comme une « sanction disproportionnée »<sup>19</sup>. Et même en matière

---

<sup>11</sup>S. Le Gac-Pech, « Sauvons le contrôle de proportionnalité de la sanction », JCP G. 2016, doct. 991.

<sup>12</sup>Il a été introduit en droit français à la faveur de deux arrêts, en 2013 pour la Cour de cassation (Cass. 1<sup>re</sup> civ., 4 déc. 2013, n° 12-26066 : Bull. civ. I, n° 234) et en 2016 pour le Conseil d'État (CE, 31 mai 2016, n° 396848 : Lebon, avec concl.).

<sup>13</sup>S. Le Gac-Pech, « Sauvons le contrôle de proportionnalité de la sanction », JCP G. 2016, doct. 991.

<sup>14</sup>M. Poumarède et A. Caston, « L'obligation de démolir l'immeuble », RDI 2020, p. 647.

<sup>15</sup>C. Charbonneau, « Défaut d'implantation de l'ouvrage, entre droit spécial et droit commun », RDI 2016, p. 253.

<sup>16</sup>V. la jurisprudence citée *supra*, note 7.

<sup>17</sup>Cass. crim. 12 juin 2019, n° 18-81874, B : RDI 2019, p. 457, note C. Jacobet de Nombel.

<sup>18</sup>V. not. Cass. 3<sup>e</sup> civ., 17 déc. 2015, n° 14-22095 : Bull. civ. III, n° 601 ; JCP G 2016, 189, note P.-Y. Gautier – Cass. crim., 31 janv. 2017, n° 16-82945 : Bull. crim., n° 257 ; D. 2017, p. 1789, obs. L. Neyret et N. Reboul-Maupin ; RDI 2017, p. 195, obs. G. Roujou de Boubée ; RSC 2017, p. 317, obs. J.-H. Robert – Cass. 3<sup>e</sup> civ., 16 janv. 2020, n° 19-10375.

<sup>19</sup>Cass. 3<sup>e</sup> civ., 22 nov. 2018, n° 17-12537, B ; plus nuancé : Cass. 3<sup>e</sup> civ., 27 mai 2021, nos 20-13204 et 20-14321, B : lorsque le maître d'ouvrage exerce son droit de rétractation prévu par l'article L. 271-1 du Code de la construction et de

d'empiétement, certes non sur l'assiette du droit de propriété lui-même<sup>20</sup>, mais tout du moins sur l'assiette d'une servitude, la démolition a pu être refusée lorsqu'elle est apparue comme une atteinte disproportionnée à un droit fondamental<sup>21</sup>.

Refusant la démolition au nom d'un « principe de proportionnalité des réparations », l'arrêt sous étude se situe donc dans une jurisprudence qui tend à devenir classique, tant dans la décision de refuser la démolition que dans son fondement sur une exigence de proportionnalité. Beaucoup plus difficile, la démolition n'est cependant pas encore impossible pour le maître d'ouvrage déçu. En l'état actuel du droit, trois voies s'offrent à lui pour obtenir une exécution conforme aux prévisions contractuelles. La première consiste à formuler expressément sa demande en termes d'exécution forcée du contrat. La démolition sera en principe accordée pour les contrats soumis à l'empire de l'ancien droit des obligations, et pour autant que les juges ne prennent pas inspiration du droit nouveau. La deuxième, sans doute la plus sûre, consiste à introduire une clause d'exécution forcée en nature. Un risque demeure cependant, au regard de cette montée en puissance de la proportionnalité en matière de démolition, que cette clause ne soit qualifiée d'abusive. Enfin, la troisième voie tient à la gravité suffisante des non-conformités qui permettrait à la démolition de satisfaire à l'exigence de proportionnalité. En théorie, dès lors qu'il s'agit d'une non-conformité, cette gravité suffisante devrait être établie à partir du constat d'une différence importante entre la réalité et les prévisions contractuelles. À la lecture de cet arrêt, il semble cependant que l'importance des non-conformités doive être jugée davantage au regard des conséquences dommageables importantes et irrémédiables qu'elles entraînent.

L'évolution peut paraître contestable en ce qu'elle sacrifie la force obligatoire du contrat à une logique économique et marque en ce sens une avancée vers un changement de paradigme, de la force obligatoire du contrat à la française, à la compensation économique d'inspiration anglo-saxonne. Or ainsi que deux auteurs l'ont relevé, « le risque majeur est qu'à terme le droit français ne sanctionne plus que les inexécutions (gravement) préjudiciables ! »<sup>22</sup>. On objectera certes que l'exécution forcée en nature, ou à tout le moins, la réparation en nature, ne sont pas les seuls moyens d'assurer le respect du contrat, et que cet objectif est assuré par la seule existence d'une sanction, quelle qu'elle soit<sup>23</sup>. Il n'en demeure pas moins qu'en l'espèce, le maître d'ouvrage devra bien finalement se contenter d'un ouvrage différent de celui à la construction duquel il a donné son consentement.

---

l'habitation en cours d'exécution du contrat, il incombe au constructeur de rapporter la preuve du caractère disproportionné de la sanction consécutive à l'anéantissement du contrat consistant en la démolition de l'ouvrage réalisé.

<sup>20</sup>Ce dernier reste, semble-t-il, encore à l'abri de l'exigence de proportionnalité : Cass. 3<sup>e</sup> civ., 10 nov. 2016, n<sup>o</sup> 15-19561, B : JCP G 2016, 1271, zoom J. Dubarry ; JCP N 2017, n<sup>o</sup> 1, 1001, note L. Bosc ; Constr.-Urb. 2017, comm. 38, note C. Sizaire – Cass. 3<sup>e</sup> civ., 4 mars 2021, n<sup>o</sup> 19-17616.

<sup>21</sup>Cass. 3<sup>e</sup> civ., 19 déc. 2019, n<sup>o</sup> 18-25113, B : Constr.-Urb. 2020, comm. 24, note C. Sizaire ; RD rur. 2020, comm. 92, note É. Meiller.

<sup>22</sup>O. Tournafond et J.-P. Tricoire, « Les conséquences du défaut de conformité de l'ouvrage avant et après la réforme du droit des contrats », RDI 2018, p. 339.

<sup>23</sup>V. la démonstration en ce sens de M. Laithier, *Étude comparative des sanctions de l'inexécution du contrat*, 2004, LGDJ, préf. H. Muir-Watt.