

Droit immobilier et construction

FIDAL • LA NEWSLETTER

Janvier
2025



Bienvenue dans la newsletter !

**Cette revue de jurisprudence a été rédigée par le
Département Immobilier et Construction de Fidal Nantes.**

L'usage de l'IA n'est à aucun moment impliqué dans son processus de création.

Elle contient une sélection d'actualités juridiques à destination des acteurs économiques et ne se prétend aucunement exhaustive ni ne saurait constituer ou se substituer à un acte de conseil juridique.

03 I. Construction

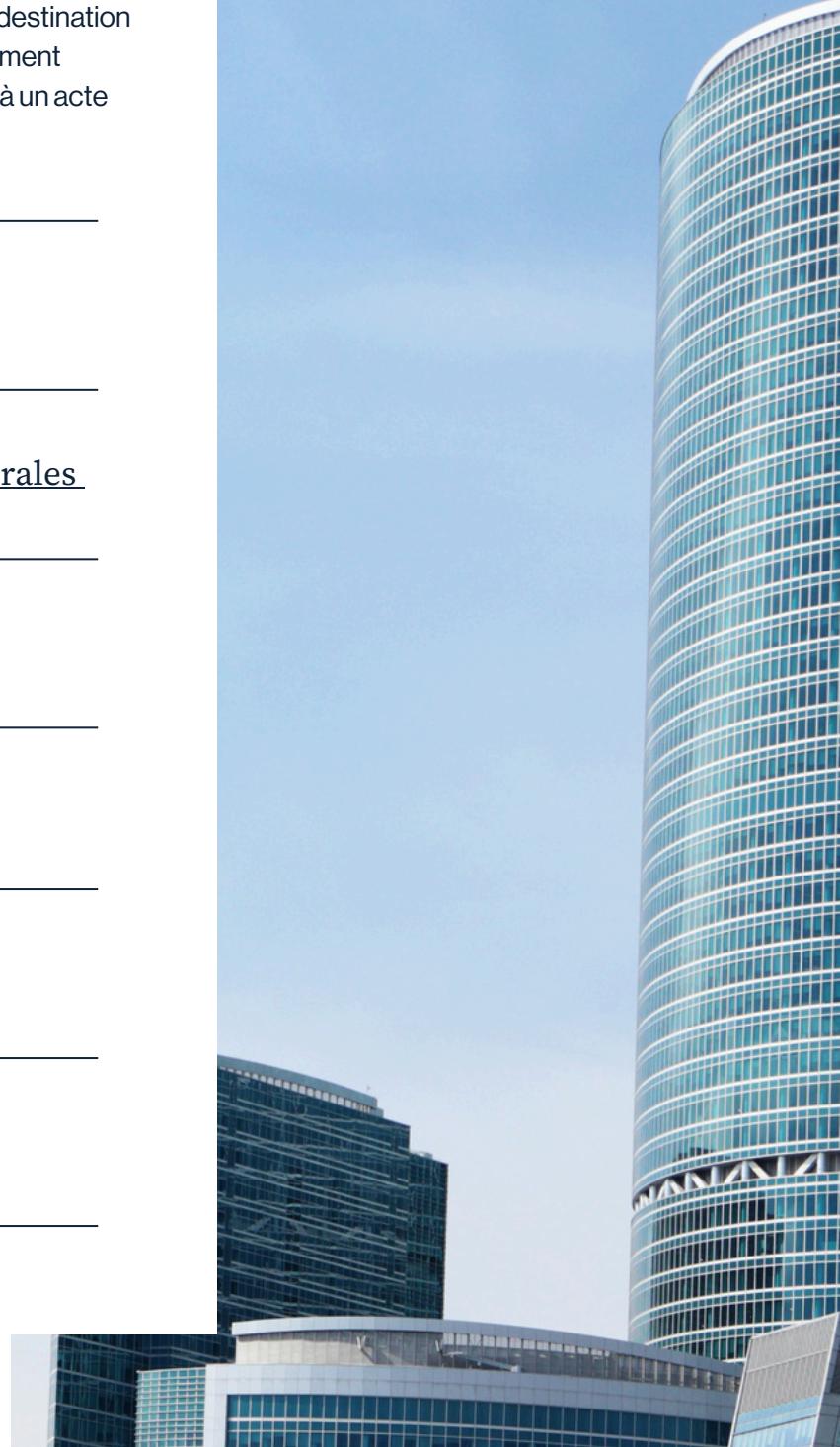
07 II. Bail Dispositions Générales

08 III. Copropriété

11 IV. Bail commercial

14 V. Propriété

15 VI. Assurance



I. Construction

Action en responsabilité consécutive à un autre litige : point de départ du délai de prescription.

Cass. ch. mixte, 19 juillet 2024, n°22-18.729

Cass. ch. mixte, 19 juillet 2024, n°20-23.527

Par deux arrêts, la chambre mixte de la Cour de cassation, au visa de l'article 2224 du Code civil, détermine le point de départ de l'action en responsabilité civile. Pour cela, elle opère une distinction entre les actions principales en responsabilité et les actions récursoires.

Elle rappelle tout d'abord que le délai de prescription de l'action en responsabilité civile court à compter du jour où celui qui se prétend victime a connu ou aurait dû connaître le dommage, le fait générateur de responsabilité et son auteur ainsi que le lien de causalité entre le dommage et le fait générateur.

S'agissant de l'action principale en responsabilité et de l'action récursoire, elle précise :

- Lorsque l'**action principale en responsabilité** tend à l'indemnisation du préjudice subi par le demandeur, né de la reconnaissance d'un droit contesté au profit d'un tiers, seule la décision juridictionnelle devenue irrévocable établissant ce droit met l'intéressé en mesure d'exercer l'action en réparation du préjudice qui en résulte. Il s'en déduit que cette décision constitue le point de départ de la prescription (**n° 20-23.527**).

- **L'action récursoire** tendant à obtenir la garantie d'une condamnation prononcée ou susceptible de l'être en faveur d'un tiers victime est fondée sur un préjudice unique causé à ce tiers par une pluralité de faits génératrices susceptibles d'être imputés à différents coresponsables. Or, une personne assignée en responsabilité civile a connaissance, dès l'assignation, des faits lui permettant d'agir contre celui qu'elle estime responsable en tout ou partie de ce même dommage, sauf si elle établit qu'elle n'était pas, à cette date, en mesure d'identifier ce responsable. La prescription d'une telle action a donc pour point de départ l'assignation en responsabilité par le tiers victime, même en référé, si elle est accompagnée de la demande de reconnaissance d'un droit, sauf à ce que la personne assignée établisse qu'à cette date elle n'était pas en mesure d'identifier les coauteurs du dommage pour lequel sa responsabilité est recherchée (**n°22-18.729**).

Date d'appréciation de la faute du géomètre-expert à la date de l'exécution de sa mission.

Cass. 3e Civ., 4 avril 2024, n° 22-18-509

Les modalités d'exécution de sa mission par un géomètre-expert maître d'œuvre s'apprécie i) à l'aune de la mission contractuelle qui lui est confiée par le maître d'ouvrage et ii) au jour où il l'exécute peu importe que les dispositions du document d'urbanisme en vigueur à cette date soient ultérieurement annulées.

En l'espèce, le géomètre-expert avait effectué une mauvaise application du POS en vigueur mais soutenait que sa faute n'était pas caractérisée dès lors que la disposition du POS avait été rétroactivement annulée.



VEFA et défauts de conformité apparents : délai d'action d'un an à peine de forclusion

Cass. 3e Civ., 23 mai 2024, n° 22-24.191

Depuis une loi n° 2009-323 du 25 mars 2009, le régime des vices apparents est étendu aux défauts de conformité apparents. Par conséquent, la forclusion de l'action au titre de ces défauts de conformité apparents est d'un an et non de cinq ans. Le point de départ de l'action est le plus tardif de l'un de ces deux événements : soit la réception des travaux assortie ou non de réserves, soit l'expiration d'un délai d'un mois après la prise de possession par l'acquéreur.

La Cour de cassation précise que l'article 1642-1 du Code civil dans sa rédaction issue de la loi du 25 mars 2009

s'applique aux défauts de conformité apparents affectant les immeubles vendus en l'état futur d'achèvement dont la livraison est intervenue après l'entrée en vigueur de la loi, le 28 mars 2009. En l'espèce, la Cour d'appel qui a constaté que la livraison était postérieure au 28 mars 2009, a pu en déduire que le délai de forclusion prévu par l'article 1648, alinéa 2, du Code civil, était applicable aux désordres apparents à la réception, intervenue après la livraison, peu important que ces désordres soient qualifiés de vices de construction ou de défaut de conformité.

Travaux sur existant et réception tacite

Cass. 3e Civ. 23 mai 2024, n° 22-22.938

Un maître d'ouvrage fait édifier un complexe social-culturel et sportif qui est réceptionné. Des dommages apparaissent postérieurement à la réception. Des travaux sur existants sont alors exécutés dans le contexte d'une procédure dommages-ouvrage. A la suite de ces travaux de reprise, de nouveaux désordres similaires apparaissent. Le maître d'ouvrage assigne en conséquence les constructeurs ayant réalisé les travaux de reprise, leurs assureurs ainsi que l'entreprise chargée de l'expertise DO afin d'obtenir réparation de ses dommages. La cour d'appel écarte l'application de la responsabilité décennale des constructeurs faute de réception.

L'un des défendeurs soutient alors que les travaux avaient été tacitement réceptionnés par le maître d'ouvrage du fait de la prise de possession de l'ouvrage et du règlement du prix des travaux et se pourvoit en cassation.

La Cour de cassation rejette le pourvoi rappelant qu'*« en cas de travaux sur un ouvrage existant, la prise de possession permettant, avec le paiement du prix, de faire présumer la réception, ne peut résulter du seul fait que le maître de l'ouvrage occupait déjà les lieux »*. Dès lors, la prise de possession ne suffit pas à caractériser une volonté non équivoque du maître d'ouvrage de recevoir l'ouvrage.

Cession par l'entrepreneur principal de créances de travaux sous-traités : inopposabilité de la cession et cautionnement

Civ. 3e. 17 oct. 2024, n° 23-11.682

Au visa des articles 13-1 et 14 de la loi n° 75-1334 du 31 décembre 1975, la Cour de cassation rappelle qu'il résulte de la combinaison de ces textes que l'entrepreneur principal ne peut céder la part de sa créance sur le maître d'ouvrage correspondant à sa dette envers le sous-traitant sans avoir obtenu, préalablement et par écrit, un cautionnement personnel et solidaire garantissant les paiements de toutes les sommes qu'il doit au sous-traitant en application du sous-traité.

Il est, en conséquence, jugé qu'en l'absence d'un tel cautionnement, la cession par l'entrepreneur principal de créances correspondant à des travaux qu'il a sous-traités est inopposable au sous-traitant, peu importe qu'une telle cession et le paiement effectué pour en assurer l'exécution soient intervenus antérieurement à l'exercice de l'action directe du sous-traitant contre le maître d'ouvrage, de sorte que le sous-traitant, qui exerce l'action directe prévue à l'article 12 de la loi précitée, doit être payé par préférence au cessionnaire de la créance de l'entrepreneur principal.

Cette primauté du paiement du sous-traitant, qui vise à sanctionner une cession de créance intervenue en méconnaissance de ses droits, ne s'applique que pour les travaux sous-traités dont le paiement n'a pas été garanti.

D'autre part, il est jugé que la banque, qui a fourni le cautionnement prévu à l'article 14 susvisé, subrogée, après paiement, dans les droits et actions du sous-traitant, est fondée à exercer l'action directe dont disposait celui-ci contre le maître d'ouvrage.



II. Bail *Dispositions générales*

Congé : le mandataire social est investi du pouvoir de représentation de la société dès sa nomination et non à compter de la publication de ladite nomination

Civ. 3e. 4 juillet 2024, n°22-17.324

Un bailleur délivre congé pour reprise à son locataire. Ce dernier saisit le tribunal paritaire des baux ruraux en annulation dudit congé en arguant, notamment, de l'absence de pouvoir du représentant du bailleur au jour de la délivrance du congé. Cet argumentaire est suivi par la Cour d'appel qui annule le congé faute de pouvoir du représentant.

Le bailleur se pourvoit en cassation.

La Haute juridiction casse partiellement l'arrêt en retenant, au visa des articles L. 123-9 et L. 210-9 du Code de commerce, que le mandataire social est investi du pouvoir de représentation de la société dès sa nomination et non à compter de la publication de sa désignation au registre du commerce et des sociétés.



III. Copropriété

Contestation de résolutions de l'assemblée générale et interruption du délai de forclusion

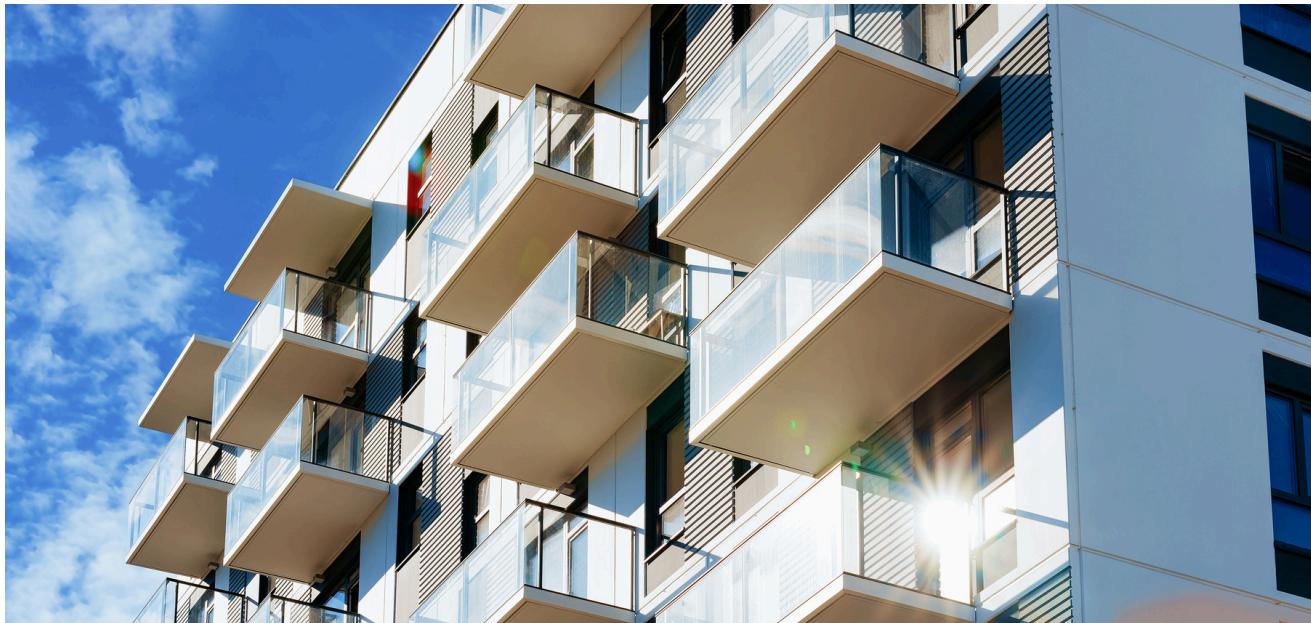
Civ. 3e, 4 juillet 2024, n° 22-24.060

Un copropriétaire assigne le syndicat des copropriétaires en annulation d'une assemblée générale dans son intégralité, dans le délai requis par la loi. L'édit copropriétaire procède dans un second temps à une demande subsidiaire par le biais de conclusions additionnelles visant à solliciter l'annulation de certaines résolutions adoptées lors de l'assemblée litigieuse, conclusions déposées après l'expiration du délai de forclusion requis par la loi.

La Cour d'appel déclare irrecevables car prescrites les demandes en annulation des résolutions au motif qu'elles reposent sur des moyens distincts de ceux formulés au soutien de la demande en annulation initiale de l'assemblée générale en son entier.

La Cour de cassation censure la décision des juges du fond, au visa de l'article 2241 du code civil et de l'article 42, alinéa 2, de la loi n° 65-557 du 10 juillet 1965 en précisant « *qu'une demande subsidiaire en annulation de diverses résolutions d'une assemblée générale tend aux mêmes fins que la demande en annulation de l'assemblée générale en son entier, de sorte que la demande subsidiaire étant virtuellement comprise dans la demande principale initiale, le délai de forclusion de l'action en nullité des décisions d'assemblée générale avait été interrompu par la délivrance de l'assignation en nullité de l'assemblée générale en son entier.* »





Qualité du syndicat des copropriétaires pour agir en réparation de dommages ayant leur origine dans les parties communes et affectant les parties privatives d'un lot

Civ. 3e, 7 nov. 2024, n° 23-14.464

Le syndicat des copropriétaires d'un immeuble confie à une société de peinture des travaux de ravalement de façade et d'étanchéité de terrasses et balcons, sous la maîtrise d'œuvre d'un architecte. Se plaignant de divers désordres, le syndicat des copropriétaires assigne le maître d'œuvre, la société de peinture et leurs assureurs respectifs en réparation de ses préjudices, outre ceux, matériels et de jouissance, de plusieurs copropriétaires.

La Cour d'appel déclare, entre autre, irrecevables les demandes du syndicat des copropriétaires au titre des préjudices matériel et de jouissance subis par les copropriétaires.

Elle considère que dans la mesure où le préjudice n'est pas subi de la même manière par l'ensemble des copropriétaire, cette action n'est pas recevable. La Cour de cassation casse l'arrêt rendu par la cour d'appel. Au visa de l'article 15, alinéas 1 et 2, de la loi n° 65-557 du 10 juillet 1965, elle rappelle que « (...) un syndicat des copropriétaires a qualité pour agir en réparation de dommages ayant leur origine dans les parties communes et affectant les parties privatives d'un ou plusieurs lots (3e Civ., 23 juin 2004, pourvoi n° 03-10.475, Bull. 2004, III, n° 128). (...) Il n'est pas nécessaire, en ce cas, que le préjudice, qu'il soit matériel ou immatériel, soit subi de la même manière par l'ensemble des copropriétaires.»

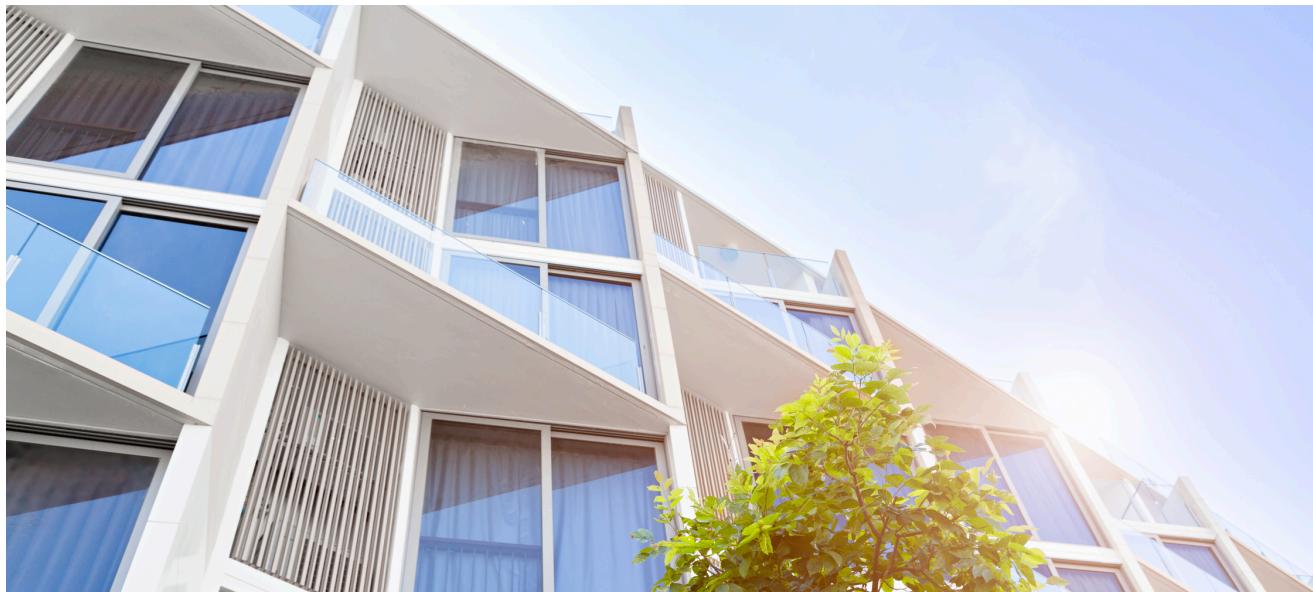
L'action tendant à voir prononcer le caractère non écrit d'une clause d'un règlement de copropriété n'est recevable que si le syndicat des copropriétaires est appelé à la cause ou entendu

Civ. 3e, 10 octobre 2024, n° 22-22.649

Des copropriétaires assignent une copropriétaire dans un même immeuble régi par un règlement de copropriété, en remise en état de combles communs que celle-ci se serait appropriés. Dans le contexte de cette action, ils soulèvent la nullité, et subsidiairement l'illicéité d'un article du règlement de copropriété. Par substitution de motif, la Cour de cassation rejette leur pourvoi considérant que l'action tendant à voir prononcer le caractère non écrit d'une clause d'un règlement de copropriété n'est recevable que si le syndicat des copropriétaires est appelé à la cause ou entendu.

Elle fonde sa position sur les articles suivants :

- Aux termes de l'article 14 du code de procédure civile, nulle partie ne peut être jugée sans avoir été entendue ou appelée.
- Selon l'article 43 de la loi n° 65-557 du 10 juillet 1965, toutes clauses du règlement de copropriété contraires aux dispositions des articles 1er, 1-1, 4, 6 à 37, 41-1 à 42-1 et 46 et celles du décret prises pour leur application sont réputées non écrites.
- Aux termes de l'article 15, alinéa 1er, de cette loi, le syndicat a qualité pour agir en justice, tant en demande qu'en défense, même contre certains des copropriétaires, il peut notamment agir, conjointement ou non avec un ou plusieurs de ces derniers, en vue de la sauvegarde des droits afférents à l'immeuble.



IV. Bail commercial

Irrégularité de la cession de droit au bail et garantie d'éviction

Civ. 3e, 4 juillet 2024, n° 23-13.822

Un preneur cède son droit bail à un cessionnaire. Le bailleur poursuit la résiliation judiciaire du bail aux torts du cédant en raison de l'irrégularité de la cession du bail et l'expulsion est ordonnée. Le preneur est condamné au paiement d'une certaine somme au titre des loyers et indemnités d'occupation.

Le cédant délivre au cessionnaire un commandement de quitter les lieux faisant suite à cette résiliation judiciaire. Le cessionnaire quitte les lieux puis assigne le cédant sur le fondement de la garantie d'éviction en indemnisation de son préjudice. Le cédant demande, à titre reconventionnel, le remboursement des loyers et indemnités d'occupation pour la période entre la cession du droit au bail et la résiliation du bail.

La Cour d'appel déboute le cédant de sa demande reconventionnelle ce qui est confirmé par la Cour de cassation. Elle rappelle qu'aux termes de l'article 1630 du Code civil, lorsque la garantie a été promise,

ou qu'il n'a rien été stipulé à ce sujet, si l'acquéreur est évincé, il a droit de demander contre le vendeur :

- La restitution du prix ;
- Celle des fruits, lorsqu'il est obligé de les rendre au propriétaire qui l'évince ;
- Les frais faits sur la demande en garantie de l'acheteur, et ceux faits par le demandeur originaire ;
- Enfin les dommages et intérêts, ainsi que les frais et loyaux coûts du contrat.

Il en résulte que, lorsque le cédant est tenu de garantir sur le fondement de l'article précité, le cessionnaire de l'éviction du bail dont il souffre du fait que le bailleur lui dénie la qualité de locataire en raison de l'inopposabilité de la cession, il ne peut obtenir du cessionnaire évincé le remboursement des loyers et indemnités d'occupation qu'il a payés au bailleur pour la période où le cessionnaire a occupé sans faute les locaux.



Congé avec refus de renouvellement : le locataire a droit au maintien dans les lieux jusqu'au paiement complet de l'indemnité d'éviction et non jusqu'à la date de résiliation du bail

Cass. 3e Civ., du 16 mai 2024, n°22-22.906

Un bailleur délivre congé avec refus de renouvellement et offre d'indemnité d'éviction à son locataire. Le bailleur assigne ensuite son locataire en fixation d'une indemnité d'éviction et libération des lieux. A titre reconventionnel, le locataire sollicite l'annulation dudit congé et l'indemnisation de ses préjudices à raison de son absence de jouissance paisible des locaux loués jusqu'au paiement complet de l'indemnité d'éviction.

La Cour d'appel valide le congé mais arrête l'indemnisation du locataire au jour de la résiliation du bail, le considérant occupant sans droit ni titre à compter de cette date. Le locataire se pourvoit en cassation.

La Haute juridiction, au visa de l'article L. 145-28 du Code de commerce, casse partiellement l'arrêt d'appel. Elle retient que le locataire a droit au maintien dans les lieux aux clauses et conditions du bail antérieur jusqu'au paiement complet de l'indemnité d'éviction, ce nonobstant la résiliation du bail.



Sous-location versus contrat de prestations de services (critères)

Cass. 3e Civ., 27 juin 2024, n° 22-22.823

Une SCI donne en location des locaux à usage commercial. Le locataire conclut avec des tiers des contrats intitulés « *prestations de services et mises à dispositions de bureaux* ». Alléguant de sous-locations irrégulières, le bailleur assigne le locataire en réajustement du loyer principal. Le juge des loyers commerciaux se déclare incompétent pour connaître du litige et renvoie l'affaire devant le tribunal de grande instance.

La Cour d'appel sur renvoi après cassation fait droit à la demande d'ajustement du loyer considérant qu'une sous-location doit remplir deux conditions cumulatives à savoir ne porter que sur la mise à disposition des locaux sans prestations complémentaires, et devoir assurer au cocontractant du locataire principal une jouissance continue des lieux.

Au visa des articles 1709 du Code civil et L. 145-31, alinéa 3, du Code de commerce, la Cour de cassation casse l'arrêt considérant que la Cour d'appel n'a pas caractérisé les conditions requises pour la qualification de contrats de sous-location au sens de l'article L. 145-31 du Code de commerce.

Au contraire, la Cour d'appel avait constaté que la redevance fixée globalement rémunérait indissociablement tant la mise à disposition de bureaux équipés, que les prestations de service spécifiques recherchées par les clients.

Absence de résiliation du bail faute de créances postérieures impayées au jour où le juge-commissaire statue

Cass. Com, 12 juin 2024, n° 22-24.177

Un locataire commercial est mis en redressement judiciaire. Postérieurement au jugement d'ouverture, le bailleur saisit le juge-commissaire d'une requête aux fins de voir constater la résiliation du bail. Un plan de redressement est arrêté. Puis la demande de résiliation de plein droit du bail est rejetée.

La Cour d'appel confirme la résiliation du bail et la Cour de cassation rejette le pourvoi formé par le bailleur. Selon la Cour de cassation, il résulte de l'article L. 622-14, 2^e, du Code de commerce rendu applicable au redressement judiciaire par l'article L. 631-14 du même Code et de l'article R. 622-13, alinéa 2,

rendu applicable au redressement judiciaire par l'article R. 631-20, que le juge-commissaire, saisi par le bailleur d'une demande de constat de la résiliation du bail pour défaut de paiement des loyers et charges afférents à une occupation postérieure au jugement d'ouverture, doit s'assurer, au jour où il statue, que des loyers et charges afférents à ladite occupation postérieure au jugement d'ouverture demeurent impayés. Or en l'espèce, les loyers avaient été payés au bailleur qui, le même jour, avait saisi le juge-commissaire d'une demande de constatation de la résiliation de plein demander.



V. Propriété

Office du juge quant à l'appréciation de la preuve de la possession au regard d'un acte de notoriété acquisitive

Cass. 3e Civ., 12 septembre 2024, n°23-11.543

Cass. 3e Civ., 10 octobre 2024, n°23-17.458

Par deux arrêts des 12 septembre et 10 octobre 2024, la Cour de cassation revient et précise l'office du juge lorsqu'un acte de notoriété acquisitive est produit au soutien d'une demande fondée sur une usucaption.

Dans le cadre du premier arrêt (Cass. 3e Civ., 12 septembre 2024, n°23-11.543), la Cour de cassation rappelle tout d'abord que l'existence d'un acte notarié constatant une usucaption est insuffisante pour établir celle-ci et qu'il appartient à la personne qui revendique un droit de propriété d'en rapporter la preuve en établissant des actes matériels de possession. Dès lors, le demandeur à l'action ne peut simplement se prévaloir d'un acte notarié constatant la possession de son auteur pour invoquer une atteinte à un droit de propriété puisque cet acte ne suffit pas à l'établir.

Dans le second arrêt (Cass. 3e Civ., 10 octobre 2024, n°23-17.458), la Cour de cassation précise la portée de la précédente règle en indiquant que si l'acte notarié constatant une usucaption n'établit pas, en lui-même, ladite usucaption, il appartient au juge, lorsque l'acte lui est soumis, d'apprécier la valeur probante des témoignages relatés dans l'acte quant à l'existence d'actes matériels de nature à caractériser la possession invoquée.

Par ces deux arrêts, la Cour de cassation rappelle ainsi que s'il n'est pas possible de déduire de la seule existence d'un acte de notoriété acquisitive ladite propriété, il appartient en revanche aux juges d'examiner si les divers éléments qui y sont relatés sont de nature à établir ce droit.



VI. Assurance

Assurance obligatoire et ouvrage existant. Conditions de mobilisation de la police.

Cass. 3e Civ., 30 mai 2024, n° 22-20.711

Deux maîtres d'œuvre confient à une entreprise des travaux de remplacement de tuiles de leur maison d'habitation. La solidité de la charpente préexistante aux travaux de rénovation avait été gravement affectée en raison d'une résistance insuffisante ne lui permettant pas de supporter la différence de charge provenant des nouvelles tuiles. Mais, il n'était pas démontré que l'ouvrage existant s'incorporait totalement dans l'ouvrage neuf, ni en quoi ils étaient techniquement indivisibles.

Rappelons que les obligations d'assurance édictées par les articles L. 241-1, L. 241-2, et L. 242-1 du Code des assurances ne sont pas applicables aux ouvrages existants avant l'ouverture du chantier, à l'exception de ceux qui, totalement incorporés dans l'ouvrage neuf, deviennent techniquement indivisibles.

Au visa de l'article L.243-1-1, II du Code des assurances, la Cour de cassation casse l'arrêt d'appel et juge que l'assurance obligatoire ne garantit les dommages à l'ouvrage existant provoqués par la construction d'un ouvrage neuf que dans le cas:

- d'une indivisibilité technique des deux ouvrages ;
- si celle-ci procède de l'incorporation totale de l'existant dans le neuf.

Les deux conditions sont, ainsi, cumulatives et les dommages subis par l'ouvrage existant ne sont pas garantis lorsque c'est l'ouvrage neuf qui vient s'y incorporer.



FIDAL

Le droit d'inventer demain



L'équipe en Droit Immobilier et Construction



Elise Jacot, Elsa Krieger, Laureen Laturnus, Constance Geffraiad

Fidal vous accompagne dans tous les domaines du droit des affaires et sur ce marché spécifique en Pays de la Loire et Centre-Val de Loire.

Un besoin de formation ?

FIDAL FORMATIONS VOUS ACCOMPAGNE



UNE QUESTION ?

Elise Jacot - Avocate associée
elise.jacot@fidal.com

02 40 14 26 92 - 06 85 37 92 68



[Fidal Avocats - Val de Loire Océan](#)

VOUS AIMEZ CETTE CETTE NEWSLETTER ?

[ABONNEZ-VOUS !](#)



Member of



&

