

Droit immobilier et construction

FIDAL / LA NEWSLETTER

Juin
2025



Bienvenue dans la newsletter !

Cette revue de jurisprudence a été rédigée par le Département Droit Immobilier et de la Construction de la Direction Régionale Val de Loire Océan.

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. Bail commercial

06 II. Bail d'habitation

07 III. Copropriété

08 IV. Construction

10 V. Propriété

11 VI. Sous-traitance

12 VII. Vente

I. Bail commercial

Suspension des effets d'une clause résolutoire

Civ. 3^{ème}, 6 février 2025, n° 23-18.360

Un bailleur donne à bail commercial un local à usage de restaurant. Après avoir constaté la fermeture du restaurant, le bailleur délivre au locataire un commandement de reprendre l'exploitation du fonds, visant la clause résolutoire prévue au bail.

Au visa de l'article L. 145-41 alinéa 2 du Code de commerce, la Cour de cassation juge que la suspension des effets d'une clause résolutoire peut être décidée par le juge quel que soit le manquement à ses obligations reproché au locataire, c'est-à-dire également pour un manquement à une obligation de faire et non seulement en cas de résiliation du bail pour non-paiement des loyers et des charges.

Indemnité d'occupation en cas de droit d'option exercé par le bailleur

Civ. 3^{ème}, 27 février 2025, n° 23-18.219

Au visa des articles L. 145-28 et L. 145-57 du Code de commerce, lorsque le bailleur exerce son droit d'option, le locataire devient redevable d'une indemnité d'occupation, égale à la valeur locative, qui se substitue rétroactivement au loyer dû, et ce à compter de la date d'expiration du bail dont le bailleur avait d'abord accepté le principe du renouvellement.

En l'espèce, l'arrêt de la Cour d'appel est cassé pour avoir fait courir l'indemnité d'occupation en tenant compte de la date de notification par le bailleur de sa demande de nouveau prix du bail renouvelé.

Droit d'option du bailleur : pas de mentions obligatoires

Civ. 3^{ème}, 27 mars 2025, n° 23-20.030, FS-B

Selon le dernier alinéa de l'article L. 145-9 du Code de commerce, le congé doit être donné par acte extrajudiciaire. Il doit, à peine de nullité, préciser les motifs pour lesquels il est donné et indiquer que le locataire qui entend, soit contester le congé, soit demander le paiement d'une indemnité d'éviction, doit saisir le tribunal avant l'expiration d'un délai de deux ans à compter de la date pour laquelle le congé a été donné.

La Cour de cassation précise que les mentions obligatoires exigées par cet article L. 145-9 du Code de commerce ne concernent que le congé délivré par le bailleur. L'exercice du droit d'option par ce dernier n'est soumis à aucune condition de forme et n'a pas à mentionner, à peine de nullité, le délai de prescription applicable pour le contester en justice ou à être motivé.

Inefficacité d'une clause de non-recours

Civ. 3^{ème}, 10 avril 2025, n° 23-14.974, FS-B

Selon les articles 1719 et 1720 du Code civil, le bailleur est obligé, par la nature du contrat, de délivrer au preneur la chose louée, en bon état de réparations de toute espèce, d'entretenir cette chose en état de servir à l'usage pour lequel elle a été louée, d'y faire, pendant la durée du bail, toutes les réparations qui peuvent devenir nécessaires, autres que les locatives, et d'en faire jouir paisiblement le preneur pendant la durée du bail.

La Cour de cassation casse partiellement l'arrêt de la Cour d'appel et juge qu'une clause de non-recours, qui n'a pas pour objet de mettre à la charge du preneur certains travaux d'entretien ou de réparation, n'a pas pour effet d'exonérer le bailleur de son obligation de délivrance.

En l'espèce, la Cour d'appel avait rejeté les demandes indemnitaires de la locataire. Elle avait retenu que la clause du bail par laquelle la locataire avait renoncé à tous recours pour les dégâts causés dans les locaux loués aux objets mobiliers, marchandises ou matériels quelle qu'en soit l'origine, du fait de la privation de jouissance ou de troubles de jouissance des lieux loués, privait celle-ci de toute demande d'indemnisation sur le fondement du manquement de la bailleuse à son obligation de délivrance, y compris celle au titre de l'indemnisation du surcoût du loyer.

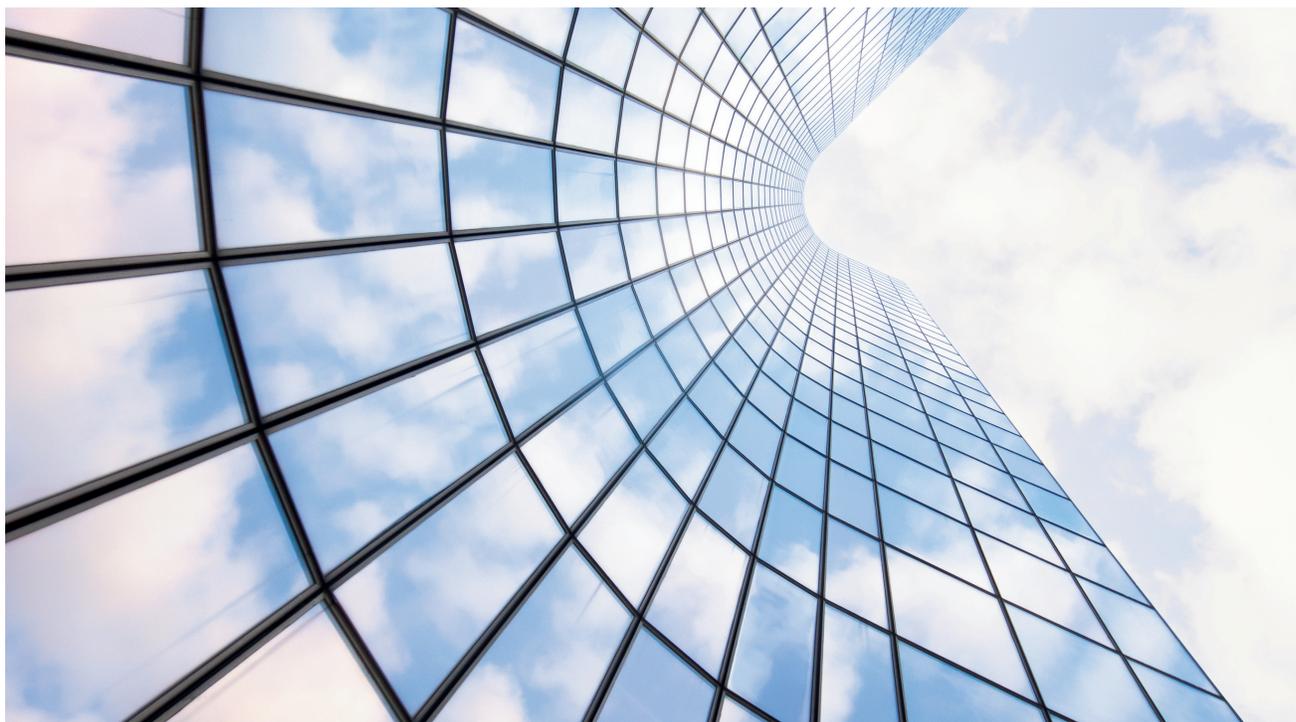
Incidence d'un dépôt de garantie de 6 mois TTC sur la fixation de la valeur locative

Civ. 3^{ème}, 7 mai 2025, n° 23-15.394, FS-B

Aux termes de l'article L. 145-40 du Code de commerce, les loyers payés d'avance, sous quelque forme que ce soit, et même à titre de garantie, portent intérêts au profit du locataire, au taux pratiqué par la Banque de France pour les avances sur titres, pour les sommes excédantes celle qui correspond au prix du loyer de plus de deux termes.

Selon les articles L. 145-33, 3°, et R. 145-8 du Code précité, du point de vue des obligations respectives des parties, les obligations imposées au locataire au-delà de celles qui découlent de la loi ou des usages, sans contrepartie, constituent un facteur de diminution de la valeur locative.

Dès lors qu'elle a, en application de l'article L. 145-40 du Code de commerce, pour contrepartie de l'obligation légale du bailleur de payer au locataire des intérêts à un taux fixé par la loi, une stipulation d'un bail commercial qui met à la charge du locataire une obligation de payer en avance des sommes excédant celle correspondant au prix du loyer de plus de deux termes ne constitue pas en soi un facteur de diminution de la valeur locative.



II. Bail d'habitation

Recouvrement d'une créance au titre de dégradations locatives : inapplicabilité de la procédure d'injonction de payer

Civ. 3^{ème}, 27 mars 2025, n° 23-21.501, FS-B

Selon la Cour de cassation, le recouvrement d'une créance réclamée au titre de dégradations locatives, non déterminée en vertu des seules stipulations du contrat de bail, ne peut être demandé suivant la procédure d'injonction de payer.

Rappelons que l'article 1405 du Code de procédure civile édicte des conditions restrictives pour la mise en œuvre de cette procédure et notamment que la créance ait une cause contractuelle ou résulte d'une obligation de caractère statutaire et s'élève à un montant déterminé. En matière contractuelle, la détermination est faite en vertu des stipulations du contrat y compris, le cas échéant, la clause pénale.



III. Copropriété

Modalités de vote en assemblée générale et parties communes spéciales

Civ. 3^{ème}, 6 février 2025, n° 23-18.586

Lorsque le règlement de copropriété identifie des parties communes spéciales appartenant indivisément à certains copropriétaires, ceux-ci n'ont le pouvoir de prendre seuls que les décisions les concernant exclusivement. Il en résulte que, lorsqu'une décision d'autorisation de travaux est afférente à la fois aux parties communes générales et aux parties communes spéciales, cette décision doit être adoptée par l'assemblée générale réunissant les copropriétaires des parties communes générales.

Approbation des comptes individuels

Civ. 3^{ème}, 6 février 2025, n° 23-18.586

Au visa des articles 29 de la loi n° 65-557 du 10 juillet 1965, 1^{er} de la loi n° 70-9 du 2 janvier 1970 et 66, alinéa 2, du décret n° 72-678 du 20 juillet 1972, la Cour de cassation rappelle qu'en cas d'annulation de la décision d'assemblée générale ayant désigné le syndic, les honoraires perçus par celui-ci doivent être restitués au syndicat des copropriétaires.

Pour cette raison, la demande d'une copropriétaire en remboursement, sur son compte individuel, des charges appelées au titre des honoraires du syndic, était bien fondée nonobstant le fait que le syndic avait régulièrement exécuté sa mission pendant cette période et son mandat ayant été renouvelé à plusieurs reprises.

IV. Construction

Garantie de non-conformité apparente

Civ. 3^{ème}, 13 février, 2025, n° 23-15.846

Des acquéreurs d'un appartement en l'état futur d'achèvement réclament l'indemnisation du préjudice lié à la modification en cours de travaux de la place de stationnement extérieure, qui n'était pas aux dimensions convenues. Ils engagent l'action en indemnisation sur le fondement de la responsabilité contractuelle plus d'un an après l'ordonnance désignant l'expert judiciaire.

La Cour de cassation rappelle que la garantie des vices apparents prévue à l'article 1642-1 du Code civil étant exclusive de l'application de la responsabilité contractuelle de droit commun, l'acquéreur en état futur d'achèvement, qui invoque un préjudice résultant d'une non-conformité apparente, n'est pas fondé à rechercher la responsabilité du vendeur pour manquement à son obligation d'information et de conseil.



Responsabilité décennale

Civ. 3^{ème}, 6 mars 2025, n° 23-20.018

Une société de lavage automobile confie des travaux de terrassement, de voirie et de réseaux d'une station de lavage. Elle subit ensuite des débordements d'eaux non filtrées sur les pistes de lavage et assigne le constructeur et son assureur.

Au visa de l'article 1792-7 du Code civil, la Cour de cassation casse l'arrêt d'appel en rappelant que, aux termes de ce texte, ne sont pas considérés comme des éléments d'équipement d'un ouvrage au sens des articles 1792, 1792-2, 1792-3 et 1792-4 les éléments d'équipement, y compris leurs accessoires, dont la fonction exclusive est de permettre l'exercice d'une activité professionnelle dans l'ouvrage.

En l'espèce, la Cour d'appel avait constaté que la fonction du séparateur d'hydrocarbures était de traiter les eaux potentiellement chargées de boues et d'hydrocarbures générées par l'utilisation de la station. Pour cette raison la Cour de cassation casse l'arrêt d'appel faute d'avoir tiré les conséquences légales de ses constatations. Selon elle, vu l'appréciation souveraine de la Cour d'appel, le séparateur d'hydrocarbures de la station de lavage constitue un élément d'équipement dont la fonction exclusive est de permettre l'exercice d'une activité professionnelle dans l'ouvrage au sens de l'article 1792-7 du code civil.

Dommmages-ouvrage :

caractère définitif de la position de garantie de l'assureur

Civ. 3^{ème}, 3 avril 2025, n° 23-16.055, FS-B

Selon les articles L. 242-1, alinéas 3 et 4, et A. 243-1 du Code des assurances, l'assureur dispose d'un délai maximal de 60 jours, courant à compter de la réception de la déclaration de sinistre, pour notifier à l'assuré sa décision quant au principe de la garantie.

Lorsqu'il accepte la mise en jeu de celle-ci, il présente, dans un délai maximal de 90 jours, courant à compter de la réception de la déclaration du sinistre, une offre d'indemnité, revêtant le cas échéant un caractère provisionnel et destinée au paiement des travaux de réparation des dommages.

La Cour de cassation rappelle que l'assureur dommages-ouvrage qui a, dans ce délai de 60 jours, accepté la mise en jeu de la garantie ne peut plus contester le principe de celle-ci et est tenu de financer les travaux propres à y remédier (en l'espèce, un complément d'indemnisation).

V. Propriété

Bornage : frais d'implantation des bornes et dépens

Civ. 3^{ème}, 27 mars 2025, n° 23-13.760, FS-B

La Cour de cassation rappelle que si, aux termes de l'article 646 du Code civil, le bornage se fait à frais communs, il en va différemment lorsque l'un des propriétaires soulève une contestation et la soumet au juge. Lorsque celui-ci échoue dans ses réclamations, le juge peut, usant du pouvoir discrétionnaire qui est le sien, mettre à la charge de cette partie tous les dépens occasionnés par le débat qu'elle a ainsi provoqué.

Lorsque la mission de l'expert désigné par le juge inclut le bornage des parcelles selon la limite séparative retenue, les frais d'achat et d'implantation des bornes relèvent des dépens visés par l'article 695 du Code de procédure civile.



VI. Sous-traitance

Pas de nullité du sous-traité en l'absence de commencement des travaux à la date de l'obtention des garanties

Civ. 3^{ème}, 30 avril 2025, n° 23-19.086, FS-B

En vertu de l'article 14, alinéa 1^{er}, de la loi du 31 décembre 1975, à peine de nullité du sous-traité les paiements de toutes les sommes dues par l'entrepreneur au sous-traitant, en application de ce sous-traité, sont garantis par une caution personnelle et solidaire obtenue par l'entrepreneur. Cependant, la caution n'a pas lieu d'être fournie si l'entrepreneur délègue le maître d'ouvrage au sous-traitant dans les termes de l'article 1338 du Code civil, à concurrence du montant des prestations exécutées par le sous-traitant.

Il résulte des articles 1103 du Code civil, dans sa rédaction issue de l'ordonnance n° 2016-131 du 10 février 2016, et dudit article 14 précité, que les parties à un contrat de sous-traitance peuvent convenir que celui-ci ne sera formé ou ne prendra effet qu'à compter de la date à laquelle le sous-traitant sera agréé par le maître d'ouvrage et ses conditions de paiement par lui acceptées.

Dans ce cas, l'existence d'une délégation de paiement du maître d'ouvrage au bénéficiaire du sous-traitant ou la délivrance par l'entrepreneur principal d'un engagement de caution à son profit à la date de l'agrément du sous-traitant et de l'acceptation de ses conditions de paiement par le maître d'ouvrage est exclusive de la nullité du sous-traité, sauf commencement des travaux du sous-traitant antérieur à l'obtention de ces garanties.

VII. Vente

Garantie des servitudes non apparentes

Civ. 3^{ème} 13 février 2025, n° 23-17.636

Ayant découvert, sous l'habitation, la présence d'un réseau public d'évacuation des eaux usées non signalé dans son acte de vente, un acheteur, après dépôt d'un rapport d'expertise judiciaire, assigne les vendeurs en résolution de la vente et paiement de dommages-intérêts au titre de la garantie des charges non déclarées. La Cour d'appel rejette sa demande.

La Cour de cassation, au visa des articles 1627 et 1638 du Code civil, précise qu'à défaut de clause expresse contraire, le vendeur est tenu de la garantie des servitudes non apparentes non déclarées lors de la vente. Et n'exclut pas expressément la garantie des servitudes non apparentes non déclarées la clause stipulant, au titre de l'état du bien, que l'acquéreur prendra celui-ci dans l'état où il se trouve au jour de la vente et n'aura aucun recours contre les vendeurs pour quelque cause que ce soit, notamment en raison des vices apparents ou des vices cachés.



FIDAL

Le droit d'inventer demain



L'équipe

DROIT IMMOBILIER & CONSTRUCTION



Elise Jacot, Elsa Krieger, Laureen Laturus

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

VOUS AIMEZ CETTE CETTE NEWSLETTER ?



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

[ABONNEZ-VOUS !](#) 

Member of



&

wts global