

# Droit immobilier et construction

**FIDAL / LA NEWSLETTER**

Janvier  
2026





## 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**      [Construction](#)

---

**05**      [Copropriété](#)

---

**06**      [Bail commercial](#)

---

**10**      [Contacter l'équipe](#)

**Vous aimez cette newsletter ?**

**[ABONNEZ-VOUS !](#)**

# Construction

---

## La reconnaissance de responsabilité par le constructeur n'interrompt pas le délai de forclusion décennale

Cass. 3ème civ., 9 octobre 2025, n°23-20.446

---

Avant l'entrée en vigueur de la loi n°2008-561 du 17 juin 2008 portant réforme de la prescription en matière civile, il était de jurisprudence constante que le délai de garantie décennale pouvait être interrompu par la reconnaissance, par le débiteur, du droit de celui contre lequel il prescrivait. Or, depuis l'entrée en vigueur de la loi précitée, le délai de forclusion décennale n'est pas, sauf dispositions contraires, régi par les dispositions concernant la prescription.

Dès lors, la reconnaissance de responsabilité par le constructeur, intervenue après la date d'entrée en vigueur de la loi n°2008-561 du 17 juin 2008 précitée, n'interrompt pas le délai de forclusion décennale, même si celui-ci a commencé à courir avant cette date.

---





---

## Sous-traitance et délégation de paiement : contournement du principe d'inopposabilité des exceptions

Cass. 3ème civ., 27 novembre 2025, n° 23-21.762

---

La délégation de paiement exigée par l'article 14 de la loi n°75-1334 du 31 décembre 1975, à défaut de cautionnement, est limitée au montant des prestations exécutées par le sous-traitant. Ainsi, le délégué peut s'opposer au paiement des prestations qui n'ont pas été exécutées et dont le prix ne serait pas exigible. L'exigibilité de la créance du sous-traitant conditionne, en effet, le paiement de ce créancier et, donc, l'exécution de la délégation de paiement, de sorte que l'absence d'exécution des prestations sous-traitées ne constitue pas une exception que le délégué ne pourrait opposer au délégataire.

Par ailleurs, le sous-traitant engageant, indépendamment de la délégation de paiement, sa responsabilité délictuelle à l'égard du maître de l'ouvrage à raison des malfaçons qui affectent les prestations sous-traitées, ce dernier peut opposer aux demandes du sous-traitant, par compensation, la créance qu'il tient de la mauvaise exécution des travaux sous-traités. Cette exception ne relève pas de l'interdiction prévue à l'article 1336 du code civil puisqu'elle est tirée des rapports entre délégué et délégataire.

---



# Copropriété

---

## Recours du copropriétaire : information préalable du syndic non requise à peine d'irrecevabilité

Cass. 3ème civ., 16 octobre 2025, n° 23-19.843

---

En vertu de l'article 15 de la loi n° 65-557 du 10 juillet 1965, « *tout copropriétaire peut (...) exercer seul les actions concernant la propriété ou la jouissance de son lot, à charge d'en informer le syndic* ».

Si le copropriétaire, qui agit seul pour la défense de la propriété ou de la jouissance de son lot, doit en informer le syndic, en application de l'article précité, cette formalité n'est pas requise à peine d'irrecevabilité de sa demande.



## Nullité de la délibération d'assemblée générale ne respectant pas le projet de résolution

Cass. 3ème civ., 6 novembre 2025, n° 24-12.526

---

Est nulle une délibération de l'assemblée générale des copropriétaires qui fixe une durée de mandat du syndic différente de celle annoncée dans le projet de résolution inscrit à l'ordre du jour annexé à sa convocation.

# Bail commercial

---

## Jouissance paisible et délivrance : point de départ de l'action en résiliation du bail par le preneur

Cass. 3ème civ., 10 juillet 2025, n° 23-20.491

---

Les obligations continues du bailleur de délivrer au preneur la chose louée et de lui en assurer la jouissance paisible sont exigibles pendant toute la durée du bail, de sorte que la persistance du manquement du bailleur à celles-ci constitue un fait permettant au locataire d'exercer l'action en résiliation du bail.

En l'espèce, le bailleur avait amputé d'un tiers l'assiette du bail et empêché l'accès aux bâtiments loués, faits qui n'avaient pas cessé ce qui écartait la prescription de l'action en résiliation du preneur.

---

## Exception d'inexécution (refus de paiement du loyer) : mise en demeure préalable non requise

Cass. 3ème civ., 18 septembre 2025, n° 24-24.005

---

Le locataire à bail commercial peut se prévaloir d'une exception d'inexécution pour refuser, à compter du jour où les locaux sont, en raison du manquement du bailleur à ses obligations, impropres à l'usage auquel ils étaient destinés, d'exécuter son obligation de paiement des loyers sans être tenu de délivrer une mise en demeure préalable.

Cette décision est intervenue avant la réforme du droit des obligations par l'ordonnance n° 2016-131 du 10 février 2016. Relevons que le nouvel article 1219 du Code civil rédigé comme suit « une partie peut refuser d'exécuter son obligation, alors même que celle-ci est exigible, si l'autre n'exécute pas la sienne et si cette inexécution est suffisamment grave » n'exige aucune mise en demeure préalable.

---

## Déplafonnement : facteurs locaux de commercialité et incidence favorable sur l'activité

Cass. 3<sup>ème</sup> civ., 18 septembre 2025, n° 24-13.288

---

Il résulte des articles L. 145-34 et R. 145-6 du Code de commerce que la modification notable des facteurs locaux de commercialité constitue un motif de déplafonnement du prix du bail renouvelé si elle est de nature à avoir une « incidence favorable » sur l'activité commerciale effectivement exercée par le locataire, « *indépendamment de son incidence effective et réelle sur le commerce exploité dans les locaux* ».



## Plafonnement du déplafonnement : non application aux baux dont la durée s'est poursuivie tacitement au-delà de 12 ans

Cass. 3<sup>ème</sup> civ., 16 octobre 2025, n° 23-23.834

---

Le dernier alinéa de l'article L. 145-34 du Code de commerce, lequel instaure un étalement de la hausse du loyer qui résulte du déplafonnement, ne s'applique que dans le cas d'une modification notable des quatre premiers éléments composant la valeur locative (L. 145-33 du Code de commerce) ou lorsque la durée du bail est contractuellement supérieure à neuf ans, et non aux baux de neuf ans qui se sont poursuivis, par l'effet de la tacite prolongation, pendant plus de douze ans.



## Pas de plafonnement du déplafonnement pour les baux de plus de 12 ans par l'effet de la tacite prolongation

Cass. 3ème civ., 16 octobre 2025, n° 23-23.834

---

Le dernier alinéa de l'article L. 145-34 du Code de commerce prévoit que : « En cas de modification notable des éléments mentionnés aux 1° à 4° de l'article L. 145-33 ou s'il est fait exception aux règles de plafonnement par suite d'une clause du contrat relative à la durée du bail, la variation de loyer qui en découle ne peut conduire à des augmentations supérieures, pour une année, à 10 % du loyer acquitté au cours de l'année précédente. »

Il instaure donc un étalement de la hausse du loyer qui résulte du déplafonnement. La Cour de cassation précise que cet étalement ne s'applique que dans le cas d'une modification notable des quatre premiers éléments composant la valeur locative ou lorsque la durée du bail est contractuellement supérieure à neuf ans, et non aux baux de neuf ans qui se sont poursuivis, par l'effet de la tacite prolongation, pendant plus de douze ans.

---

## Clause résolutoire de moins d'un mois réputée non écrite

Cass. 3ème civ., 6 novembre 2025, n° 23-21.454

---

La mention, dans la clause résolutoire d'un bail commercial, d'un délai inférieur à un mois après commandement demeuré infructueux pour que la clause joue a pour effet de faire échec aux dispositions d'ordre public de l'article L. 145-41 du Code de commerce en vertu desquels toute clause résolutoire ne produit effet qu'un mois après un commandement demeuré infructueux.

La Cour de cassation juge qu'une telle clause est donc, par application de l'article L. 145-15 du Code de commerce, dans sa rédaction issue de la loi n° 2014-626 du 18 juin 2014, réputée non écrite en son entier. En l'espèce, la clause résolutoire visait un délai de 15 jours et la sommation signifiée, un délai d'un mois.



## Droit de préemption du locataire commercial inapplicable en cas de cession unique de locaux distincts

Cass. 3ème civ., 6 novembre 2025, n° 23-21.442

---

Ne constitue pas une cession unique de locaux commerciaux distincts au sens du dernier alinéa de l'article L. 145-46-1 du Code de commerce la cession par un acte de vente unique des locaux donnés à bail commercial et d'autres locaux appartenant respectivement à des propriétaires distincts. En l'espèce, la Cour de cassation juge le droit de préemption inapplicable, le local pris à bail ne constituant qu'une partie de l'immeuble vendu.

---

## Défaut de délivrance et de jouissance paisible : point de départ du délai de prescription de l'action en exécution forcée

Cass. 3ème civ., 4 déc. 2025, n° 23-23.357

---

Les obligations continues du bailleur de délivrer au preneur la chose louée et de lui en assurer la jouissance paisible sont exigibles pendant toute la durée du bail, de sorte que la persistance du manquement du bailleur à celles-ci constitue un fait permettant au locataire d'exercer une action en exécution forcée de ses obligations par le bailleur.

En l'espèce, la Cour d'appel avait constaté que les preneurs connaissaient parfaitement les locaux pour y avoir travaillé pendant plusieurs années, que l'état de vétusté initiale était connu et apparent et n'avait pas empêché l'exploitation des activités de la locataire ce qui établissait, selon elle, le respect par la bailleuse de son obligation de délivrance, seuls les enjeux en termes d'exploitation n'ayant pas été mesurés par la locataire, de sorte qu'ayant délivré son assignation le 26 novembre 2018, soit au-delà du délai de cinq ans, celle-ci était, toujours selon la Cour d'appel, prescrite en son action fondée sur l'article 1755 du code civil.

La Cour de cassation ne suit pas la position de la Cour d'appel faute pour cette dernière d'avoir recherché si un manquement à son obligation de délivrance persistait au jour de l'assignation en exécution forcée.

# 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](mailto:elise.jacot@fidal.com)

02 40 14 26 92 - 06 85 37 92 68



**Fidal Avocats - Val de Loire Océan**

### VOUS AIMEZ CETTE NEWSLETTER ?

**ABONNEZ-VOUS !**



Member of



**unyer**  
GLOBAL  
ADVISORS

&

**wts global**