

Droit immobilier et construction

FIDAL / LA NEWSLETTER

Sept.
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. Copropriété

04 II. Construction

06 III. Bail commercial

I. Copropriété

Imprécision de désignation du syndicat des copropriétaires et recevabilité de l'action

Cass. 3^{ème} civ., 22 mai 2025, n° 23-18.768, FS-B

L'imprécision affectant la désignation d'un syndicat des copropriétaires assigné en annulation d'une assemblée générale, qui ne met pas en cause son existence, constitue un vice de forme dont la nullité ne peut être prononcée qu'à charge pour l'adversaire qui l'invoque de prouver l'existence d'un grief.

En l'espèce, l'assignation critiquée visait « *le syndicat des copropriétaires de la communauté immobilière [Adresse 3]* », alors que l'ensemble immobilier dénommé [Adresse 3] était administré par un syndicat principal et un syndicat secondaire.



II. Construction

Résidence de tourisme : pas de subrogation de l'exploitant unique dans les droits et actions du syndicat de copropriété à l'égard des constructeurs

Cass. 3ème civ., 22 mai 2025, n° 23-19.544, FS-B

Dans une résidence de tourisme placée sous le statut de la copropriété des immeubles bâtis, ni l'exigence d'un exploitant unique prévue par l'article D. 321-2 du code du tourisme ni l'insertion dans un bail commercial consenti par un copropriétaire, qui ne peut transmettre plus de droits qu'il n'en a, d'une clause « subrogeant » l'exploitant dans ses droits et actions contre les constructeurs et leurs assureurs, n'ont pour effet de priver un syndicat des copropriétaires de sa qualité à agir à leur encontre en vue d'obtenir la réparation des dommages affectant les parties communes de l'immeuble.



Recours entre coobligés : point de départ de l'action en garantie des vices cachés

Cass. 3^{ème} civ., 28 mai 2025, n° 23-18.781, FS-B

L'action en garantie des vices cachés exercée à l'encontre du fournisseur ou de l'assureur de celui-ci par l'entreprise ou son assureur, après indemnisation amiable du maître de l'ouvrage ou de l'assureur dommages-ouvrage subrogé dans les droits de ce dernier, tend à faire supporter par les premiers la dette de réparation du constructeur à l'égard du maître de l'ouvrage.

Il en résulte que le délai de prescription de cette action ne court pas à compter de la connaissance du vice par le constructeur mais à compter de l'assignation en responsabilité qui lui a été délivrée, ou, à défaut, à compter de l'exécution de son obligation à réparation.

En l'espèce, la Cour d'appel ne pouvait donc retenir que la prescription biennale du code civil courait depuis la date des conclusions de l'expert amiable.

III. Bail commercial

Indexation : divisibilité de la clause stipulant une variation uniquement à la hausse

Cass. 3^{ème} civ., 19 juin 2025, n° 23-18.853, FS-B

La Cour de cassation confirme la Cour d'appel qui a caractérisé la divisibilité de la clause d'indexation et en a exactement déduit que celle-ci n'était pas réputée non écrite en son entier, et, à bon droit, a rejeté la demande de la locataire en restitution des loyers versés en exécution de la clause d'indexation lorsqu'elle a eu pour effet d'augmenter le montant du loyer.

La résiliation du bail commercial à l'épreuve de la procédure collective

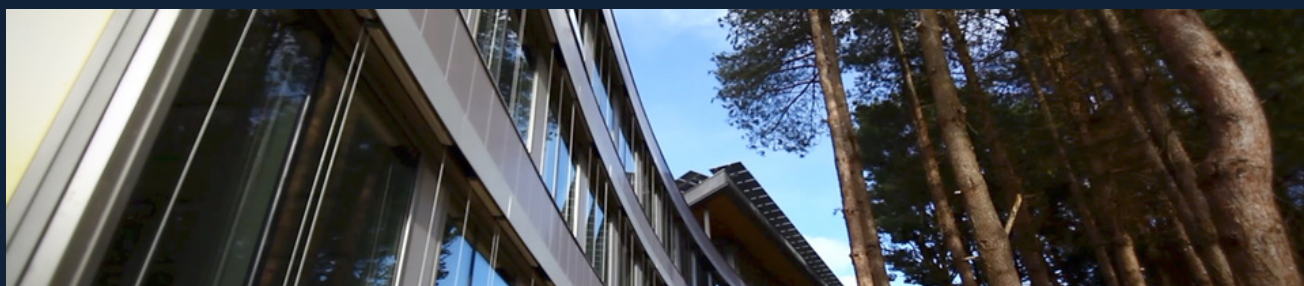
Cass. com., 12 juin 2025, n° 23-22.076, F-B

Une liquidation judiciaire ouverte concomitamment à la résolution d'un plan de redressement constitue une nouvelle procédure collective, laquelle fait obstacle à la résiliation du bail des immeubles pour des loyers échus postérieurement au jugement d'ouverture du redressement judiciaire.

Le bailleur dispose cependant de la faculté de se prévaloir d'une décision constatant ou prononçant la résolution du bail dès lors que cette décision a acquis force de chose jugée avant le jugement d'ouverture de cette nouvelle procédure.

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



Fidal Avocats - Val de Loire Océan

VOUS AIMEZ CETTE CETTE NEWSLETTER ?

ABONNEZ-VOUS !



Member of



unyer
GLOBAL
ADVISORS

&

wts global