

ACTUALITES CONSTRUCTION – **I**MMOBILIER

#1 – Janvier à Mars 2025

Notre premier numéro d'Actualités Construction – Immobilier vous permettra de prendre connaissance de la jurisprudence marquante du premier trimestre 2025.

DROIT DE LA **C**ONSTRUCTION

- **Cass. 3^{ème} Civ, 16 janvier 2025 n°23-17.265 – Le principe de réparation**

Réaffirmation de l'arrêt du 28 septembre 2005 (n°04-14.586) jugeant que le maître d'ouvrage ne peut être contraint d'accepter une réparation en nature du préjudice subi s'il s'y oppose.

- **Cass. 3^{ème} Civ, 13 février 2025 n°23-15.846- délai d'action**

Le défaut de contenance d'une place de stationnement vendue en l'état futur d'achèvement peut faire l'objet d'une indemnisation relevant de la garantie prévue à l'article 1642-1 du Code civil à condition que l'action soit introduite dans l'année qui suit la date à laquelle le vendeur est déchargé des vices et défaut de conformités apparents.

DROIT DE L' **I**MMOBILIER

- **Cass. 3^{ème} Civ, 9 janvier 2025 n°23-16.698- obligation d'entretien du bailleur**

En l'espèce des locaux loués avaient fait l'objet d'un arrêté de fermeture compte tenu de fissures présentes sur la façade. Le locataire sollicitait auprès du juge la remise en état du bien et l'indemnisation de son préjudice.

La bailleuse en se fondant sur l'article 1722 du Code civil, a demandé que soit constaté la résiliation du bail pour les locaux, sans indemnité pour perte de la chose louée.

La Cour de cassation casse l'arrêt rendu par la Cour d'appel en ce qu'elle a accueilli favorablement la demande de résiliation de plein droit en rappelant « *qu'un cas fortuit n'est pas caractérisé lorsque la dégradation des bâtiments est due à un défaut d'entretien de la chose louée imputable au bailleur* ».

- **Cass. 3^{ème} Civ, 23 janvier 2025 n°23-18.643- calcul et restitution du loyer indexé indu**

Le Preneur à bail commercial qui s'est acquitté d'un loyer indexé en vertu d'une clause d'indexation réputée non écrite peut agir en restitution de l'indu dans un délai de cinq ans (Art. 2224 du Code civil).

La créance de restitution de l'indu doit être calculée sur la base du montant du loyer qui aurait été dû, à défaut d'application d'une telle situation et non sur la base du loyer acquitté à la date du point de départ de la prescription.

- **Cass. 3^{ème} Civ, 6 février 2025 n°23-18.360- Bail commercial et mise en œuvre de la clause résolutoire**

La Cour d'appel a jugé que la demande de suspension de clause résolutoire faite par le locataire ne s'appliquait pas en cas de manquement à une obligation de faire.

La Haute juridiction casse l'arrêt en rappelant qu'en cas de mise en œuvre de la clause résolutoire, le juge saisi d'une demande peut suspendre les effets de la clause résolutoire en application de l'article L.145-41 al 2 du Code de commerce et ce quel que soit le manquement à ses obligations reprochés au locataire.

- **Cass. Civ.3^{ème}, 27 février 2025 n°23-18.219- Bail commercial et droit d'option**

Il convient de rappeler que l'exercice du droit d'option prévu à l'article L145-57 du Code de commerce permet notamment au Bailleur de renoncer au renouvellement du bail commercial.

Réaffirmation d'une jurisprudence constante - l'exercice du droit d'option du bailleur, rend le locataire rétroactivement débiteur d'une indemnité d'occupation à la date d'expiration du bail.

Contact :

Anne-Charlotte

GOURSAUD-TREBOZ

*Avocat Associé en Droit de la
Construction et de l'Immobilier*

acgt@axipiter.fr

Tél : 07 49 16 37 98

Cet article n'engage que son auteur