

ANTARIUS AVOCATS

LA LETTRE

Juillet-Décembre

2025



ANTARIUS
AVOCATS

Angers-Rennes



Table des matières

Assurance construction p.6

Le quasi-ouvrage est bel et bien mort ! 6

Délai de prescription de l'action directe du tiers victime
à l'encontre de l'assureur du constructeur 7

Défaut de performance énergétique et garantie décennale 9

Responsabilité des constructeurs p.12

Responsabilité du maître de l'ouvrage et désordres constructifs 12

Preuve de l'imputabilité du dommage et garantie RC décennale 14

La reconnaissance de responsabilité n'interrompt pas la forclusion 16

Fabricant et responsabilité décennale 17

Scannez

pour accéder à la version
dématérialisée de la lettre.



www.antarius-avocats.com



Antarius Avocats

Responsabilité professionnelle	p.21
Erreur de diagnostic énergétique et responsabilité du diagnostiqueur:	21

Copropriété	p.23
Action individuelle du copropriétaire et mise en cause du syndic	23

Réception	p.25
Réception judiciaire et obligation de démolition	25

Baux commerciaux	p.27
Bail commercial et suspension du paiement des loyers	27
La consécration d’une approche in abstracto des conséquences de la modification des facteurs locaux de commercialité	28
Déplafonnement du loyer renouvelé et régime d’étalement du nouveau loyer commercial	29



■ Assurance construction



Le quasi-ouvrage est bel et bien mort !

Ludovic Gauvin – Antarius Avocats

Cass, 3ème civ, 10 juillet 2025, n°23-22.242

Par un arrêt rendu le 10 juillet 2025 ([Cass, 3ème civ, 10 juillet 2025, n°23-22.242](#)), la Cour de cassation a confirmé la mise à mort de la notion de quasi ouvrage au sujet d'une pompe à chaleur installée sur un ouvrage existant, en rejetant par substitution de motif un pourvoi en cassation formé à l'encontre d'un arrêt rendu par la cour d'appel d'Angers le 12 septembre 2023 ([Cour d'appel d'Angers, 12 septembre 2023, chambre A civile, n°18/02417](#)) qui avait débouté les maîtres de l'ouvrage de leur demande d'indemnisation à l'encontre de l'assureur RC décennale du constructeur placé en liquidation judiciaire.

On se souvient que [l'ordonnance n°2005.658 du 8 juin 2005](#) a établi une liste d'ouvrages et d'équipements exclus du régime de l'assurance RC décennale obligatoire.

S'agissant des éléments d'équipement adjoints à une construction existante, il a alors été expressément indiqué que l'impropriété à destination de l'ouvrage provoquée par leur dysfonctionnement, ne pouvait pas donner lieu à la mobilisation de la garantie décennale des constructeurs.

Sur ce, les dommages occasionnés par un élément d'équipement adjoint à un ouvrage existant avaient vocation à être indemnisés par l'assureur RC décennale, s'agissant des dommages causés aux travaux réalisés par l'assuré, au titre de la garantie RC décennale obligatoire, et par l'assureur RC professionnelle s'agissant des dommages causés aux existants avec le concours de la garantie des dommages aux existants lorsqu'elle avait été souscrite, s'agissant d'une garantie facultative.

Ce dispositif législatif, qui avait été mis en place en 2005 par réaction à la jurisprudence dite Chirinian (Cass, 1ère civ, 29 avril 2000, n°97-19.143, Publié au bulletin) faisait sens, puisqu'il était destiné à équilibrer la charge des risques pour les assureurs entre les branches RC et construction, dans le cadre d'une régulation économique de la sinistralité.

La Cour de cassation a brutalement rompu cet équilibre par un arrêt en date du 15 juin 2017 (Cass, 3ème civ, 15 juin 2017, n°16-19.640), qui a fait couler beaucoup d'encre, en décidant que « les désordres affectant les éléments d'équipement, dissociables ou non, d'origine ou installés sur existant, relèvent de la responsabilité décennale lorsqu'ils rendent l'ouvrage dans son ensemble impropre à sa destination. »

La notion de quasi ouvrage a alors pris naissance sous la paternité de notre confrère Cyrille Charbonneau ([Cyrille Charbonneau : L'avènement des quasi-ouvrages, RDI 2017, p.409](#)).

Malgré les vives critiques qui ont été exprimées par la doctrine, la Haute juridiction a confirmé sa position par un arrêt significatif en date du 26 octobre 2017 ([Cass, 3ème civ, 26 octobre 2017, n°16-18.120](#)) et il lui aura fallu attendre sept ans pour qu'elle comprenne l'incongruité d'une situation qui était grossièrement contra legem.

Puis, par un [arrêt en date du 21 mars 2024 \(Cass, 3ème civ, 21 mars 2024, n°22-18.694, Publié au bulletin\)](#), la Cour de cassation a reconsidéré de façon fracassante sa jurisprudence au visa des [articles 1792, 1792-2 et 1792-3 du code civil](#), en indiquant que :

« Pour condamner in solidum la société L'UNIVERS DE LA CHEMINEE et la société AXA sur le fondement de la garantie décennale, l'arrêt énonce que les désordres affectant des éléments d'équipement, dissociables ou non, d'origine ou installés sur existant relèvent de la responsabilité décennale lorsqu'ils rendent l'ouvrage dans

son ensemble impropre à sa destination, puis retient que le désordre affectant l'insert de cheminée a causé un incendie ayant intégralement détruit l'habitation.

En statuant ainsi, la cour d'appel a violé les textes susvisés. »

Et la Cour de cassation devait alors déclarer, par ce qui s'apparente formellement à un arrêt de règlement, qu'il convenait désormais de dire que (sic) :

« Si les éléments d'équipement installés en remplacement ou par adjonction sur un ouvrage existant ne constituent pas en eux-mêmes un ouvrage, ils ne relèvent ni de la garantie décennale ni de la garantie de bon fonctionnement, quel que soit le degré de gravité des désordres, mais de la responsabilité contractuelle de droit commun, non soumis à l'assurance obligatoire des constructeurs. »

Dans l'affaire qui a donné lieu à l'arrêt en date du 10 juillet 2025, la cour d'appel d'Angers avait débouté les maîtres de l'ouvrage de leurs demandes dirigées à l'encontre de l'assureur RC décennale, au motif que s'agissant de la pose d'un nouvel équipement sur un ouvrage existant, il n'avait été réalisé que de très modestes travaux sur le bâti, de sorte que l'installation de la pompe à chaleur ne pouvait pas constituer un ouvrage au sens des dispositions de [l'article 1792 du code civil](#).

Saisie d'un pourvoi, et au terme d'une motivation habile, la Cour de cassation a procédé par substitution de motif, afin de le rejeter, en rappelant expressément les termes de l'arrêt devenu de principe du 21 mars 2024, qui est au-demeurant cité, et en indiquant que :

« La cour d'appel a retenu que, s'agissant de la pose d'un nouvel équipement sur un ouvrage existant ne nécessitant que de très modestes travaux sur le bâti, l'installation de la pompe à chaleur ne constituait pas un ouvrage, de sorte que les désordres dénoncés ne pouvaient relever de la garantie décennale.

Par ce moyen de pur droit, suggéré par la défense, et substitué au motif critiqué, dans les conditions prévues par [l'article 620, alinéa 1er, du code de procédure civile](#), l'arrêt se trouve légalement justifié. »

Le quasi ouvrage est donc bien définitivement terrassé par son propre créateur et la chose est d'autant plus acquise que l'arrêt ne fait pas les honneurs de la publication.

Délai de prescription de l'action directe du tiers victime à l'encontre de l'assureur du constructeur

Ludovic Gauvin – Antarius Avocats

Cass, 3ème civ, 9 octobre 2025, n°23-22.920

L'arrêt qui a été rendu par la Cour de cassation le 9 octobre 2025 nous rappelle que le délai de prescription de l'action directe à l'encontre de l'assureur du constructeur est identique au délai de prescription de l'action dont dispose le maître de l'ouvrage à l'égard de l'assuré.

En l'espèce, un maître de l'ouvrage a fait construire un immeuble avec le concours d'un maître d'œuvre assuré auprès de la MAF, dont il a vendu les différents lots en l'état futur d'achèvement.

Le maître de l'ouvrage ayant été placé en liquidation judiciaire et se prévalant de l'inachèvement des travaux, le syndicat des copropriétaires et les copropriétaires ont régularisé une déclaration de sinistre auprès de la caution financière qui avait délivré une garantie extrinsèque d'achèvement.

Un refus de garantie ayant été notifié par le garant d'achèvement, le syndicat des copropriétaires et les copropriétaires l'ont fait assigner au fond le 23 avril 2012, avec le maître d'œuvre et le notaire, afin de solliciter l'indemnisation de leurs préjudices.

Une expertise judiciaire a été ordonnée par le juge de la mise en état le 20 décembre 2012, au seul contradictoire du maître d'œuvre.

Le rapport d'expertise judiciaire a été déposé le 5 août 2014.

Le 20 août 2018, le syndicat des copropriétaires et les copropriétaires ont assigné la MAF en sa qualité d'assureur du maître d'œuvre d'exécution, afin de solliciter sa condamnation à les indemniser de leurs préjudices locatifs, moraux et financiers.

La MAF a alors soulevé une fin de non-recevoir tirée de la prescription de l'action dirigée à son encontre.

Par un arrêt en date du 28 septembre 2023, la cour d'appel de Montpellier a jugé l'action non prescrite, au motif que seul le rapport d'expertise judiciaire déposé le 5 août 2014 avait permis au syndicat des copropriétaires et aux copropriétaires d'avoir connaissance des manquements de l'architecte, de sorte que l'action engagée au fond le 20 août 2018 n'était pas prescrite.

La MAF a formé un pourvoi en cassation, au double motif que l'action en responsabilité contractuelle ou délictuelle se prescrit par cinq ans à compter du jour où le titulaire de l'action a connu, ou aurait dû connaître, les faits lui permettant de l'exercer d'une part, et que l'action directe dirigée contre l'assureur se prescrit dans le même délai que l'action de la victime contre le responsable d'autre part.

Or, selon la MAF, cette connaissance se déduisait nécessairement de l'assignation en responsabilité qui avait été délivrée au fond le 23 avril 2012 à la requête du syndicat des copropriétaires et des copropriétaires.

L'arrêt d'appel est cassé par la décision de la Cour de cassation en date du 9 octobre 2025 :

« 11. En statuant ainsi, sans répondre aux conclusions de la MAF, qui soutenait que la mise en cause de la responsabilité de Mme (M) par l'assignation délivrée au fond le 23 avril 2012 par le syndicat des copropriétaires et les copropriétaires établissait la connaissance des faits faisant courir le délai pour agir à l'encontre de l'assureur de cette dernière après la réclamation au fond de la victime contre l'assuré, la cour d'appel n'a pas satisfait aux exigences du texte susvisé. »

Si la cassation est techniquement prononcée pour défaut de motifs, sur le fondement du défaut de réponse à conclusions visé à [l'article 455 du code de procédure civile](#), il n'en reste pas moins que la décision rendue apporte des informations intéressantes.

1. Il est d'abord constant que l'action directe du tiers lésé contre l'assureur du constructeur, qui trouve son fondement dans le droit de la victime à la réparation de son préjudice, se prescrit dans le même délai que l'action contre le responsable, qu'il s'agisse d'un constructeur ou d'un autre responsable, même en l'absence de mise en cause de l'assuré ([CA d'Angers, 5 janvier 2010, n° 07-02811](#)).

Le fait est que la prescription biennale de l'article L 114-1 du code des assurances ne s'applique qu'aux relations entre l'assuré et l'assureur, de sorte que l'action directe du tiers lésé contre l'assureur du responsable n'est pas soumise à la prescription biennale ([Cass, 3ème civ, 9 octobre 2025, n° 24-10.405 ; CA d'Angers, 17 juin 2014, n° 12/02150](#)).

2. Il est par ailleurs constant que l'assignation n'interrompt le délai de prescription qu'à l'égard de la partie qui est assignée, de sorte que l'assignation qui est délivrée à un constructeur n'interrompt pas la prescription à l'égard de son assureur ([CA de Bordeaux, 17 novembre 2008, n° 08/04068](#)). Sur ce, si le tiers victime entend régulariser la mise en cause de l'assureur du responsable, lorsque l'action est fondée sur la garantie décennale, le délai de prescription est de dix ans à compter de la réception de l'ouvrage, conformément aux dispositions de l'article 1792-4-1 du code civil ([Cass, 3ème civ, 4 mars 2021, n° 19-23.415 ; CA de Rennes, 12 octobre 2005, n° 04-055.57](#)).

En l'absence de réception, tel qu'en l'espèce, le délai de prescription est alors de cinq ans à compter de la connaissance des faits permettant d'agir, en application des dispositions de [l'article 2224 du code civil](#).

3. Il reste que le tiers lésé peut toujours agir à l'encontre de l'assureur du responsable de ses dommages au-delà du délai de prescription en principe requis, tant que l'assureur reste exposé au recours de son assuré. Ainsi donc, l'action directe peut toujours être exercée au-delà du délai d'épreuve, tant que l'assureur reste exposé au recours de son assuré, c'est-à-dire tant que l'action de l'assuré contre l'assureur n'est pas elle-même prescrite par l'expiration du délai de deux ans prévu par l'article L 114-1 du code des assurances (Cass, 3ème civ, 4 mars 2021, n° 19-23.415).

Le sujet ne se posait pas en l'espèce, dès lors qu'à l'évidence la MAF n'était plus exposée au recours en garantie de son assuré.

4. Reste à déterminer le point de départ du délai de prescription en matière contractuelle, compte tenu du caractère glissant du délai de cinq ans prévu à [l'article 2224 du code civil](#). En effet, si le point de départ du délai de prescription dans le cadre d'une action fondée sur la responsabilité décennale est de dix ans à compter de la réception, l'action directe fondée sur la responsabilité contractuelle de droit commun, ou délictuelle, a pour point de départ le jour où le titulaire a connu, ou aurait dû connaître, les faits lui permettant d'exercer l'action.

En l'espèce, la Cour de cassation retient comme point de départ pour l'exercice de l'action directe à l'encontre de l'assureur du responsable, non pas la date du dépôt du rapport d'expertise judiciaire venant objectiver le manquement de l'assuré à ses obligations, mais la date de la mise en cause de sa responsabilité par la délivrance d'une assignation au fond.

Bien entendu, cette analyse n'est pas sans rappeler la position adoptée par la Cour de cassation pour déterminer le point de départ du délai de prescription des recours entre les coobligés à la suite de son revirement de jurisprudence en date du 14 décembre 2022 ([Cass, 3ème civ, 14 décembre 2022, n° 21-21.305](#)).

Le fait est que c'est bien par la délivrance d'une assignation au fond que le maître de l'ouvrage notifie expressément au constructeur la mise en cause de sa responsabilité et la nature des faits qui lui sont reprochés, interrompant ainsi le délai de prescription, de sorte que si une action doit être également engagée à l'égard de son assureur, il n'est pas illégitime qu'elle soit initiée dans le même délai, sauf à pouvoir bénéficier du délai supplémentaire de deux ans propre au recours de l'assuré à l'égard de son propre assureur.

Défaut de performance énergétique et garantie décennale

Ludovic Gauvin – Antarius Avocats

[Cass, 3ème civ, 23 octobre 2025, n° 23-18.771](#)

Un couple a procédé à l'acquisition d'une maison d'habitation qui avait été partiellement édifiée par le vendeur.

Un diagnostic de performance énergétique, annexé à l'acte authentique de vente, mentionnait un niveau de performance énergétique de classe c.

Faisant état notamment de problèmes d'isolation, après avoir obtenu la mise en œuvre d'une expertise judiciaire, les acquéreurs ont assigné le vendeur, le diagnostiqueur et son assureur, en réparation de leurs préjudices.

Par un arrêt en date du 23 mai 2023, la cour d'appel de Rennes a condamné le vendeur constructeur à indemniser les acquéreurs de leurs préjudices, au motif que l'insuffisance d'isolation thermique rendait la maison d'habitation impropre à sa destination au sens des dispositions de l'article 1792 du code civil, dès lors que certaines pièces ne pouvaient pas être chauffées normalement en hiver sans engager des dépenses importantes d'énergie.

La décision d'appel est cassée par l'arrêt de la Cour de cassation en date du 23 octobre 2025, au motif que ([Cass, 3ème civ, 23 octobre 2025, n° 23-18.771](#)) :

« en se déterminant ainsi, sans rechercher, comme il lui Incombait, si les défauts d’isolation thermique constatés ne permettaient l’utilisation de l’ouvrage qu’à un coût exorbitant, la cour d’appel n’a pas donné de base légale à sa décision. »

Et la Cour de cassation d’indiquer que : « En matière de performance énergétique, l’impropriété à destination ne peut être retenue qu’en cas de dommages conduisant à une surconsommation énergétique ne permettant l’utilisation de l’ouvrage qu’à un coût exorbitant. »

Or, le simple fait que le défaut d’isolation cause une gêne au quotidien, voire une perte de jouissance pour certaines pièces qui ne peuvent pas être occupées en période hivernale, entraînant des frais annuels d’énergie excessifs, ne caractérise pas en quoi l’ouvrage ne pourrait pas être occupé sans exposer l’acquéreur à des frais annuelle d’énergie excessifs, c’est-à-dire exorbitants.

La décision s’avère conforme à la jurisprudence de la Cour de cassation, en ce sens que le défaut de performance énergétique ne rend l’ouvrage impropre à sa destination que s’il résulte d’un dommage matériel (défaut du produit ou de mise en œuvre) ayant pour conséquence une surconsommation énergétique telle que l’utilisation de l’ouvrage n’est possible qu’à un coût exorbitant.

Il en résulte donc que le simple constat d’une performance énergétique décevante ou d’un diagnostic de performance énergétique défavorable ne suffit pas à caractériser une impropriété de l’ouvrage à sa destination au sens de l’article 1792 du code civil.

A cet égard, la jurisprudence ne fait en réalité qu’appliquer strictement l’article L 123-2 du code de la construction et de l’habitation pour définir la notion d’impropriété à la destination, à savoir :

« toute condition d’usage et d’entretien prise en compte et jugée appropriée, à une surconsommation énergétique ne permettant l’utilisation de l’ouvrage qu’à un coût exorbitant. »

Le texte reprend la formulation de l’ancien article L 111-13-1 du code de la construction et de l’habitation et encadre ainsi strictement la possibilité de mobiliser la garantie décennale en matière de performance énergétique.

L’arrêt qui a été rendu le 23 octobre 2025, s’il n’est pas publié, n’en constitue pas moins un arrêt de principe sur le sujet.

En effet, dans un arrêt en date du 27 septembre 2000, sans faire expressément état de la notion de « coût exorbitant », la Cour de cassation avait indiqué que : « Les défauts d’une installation de chauffage ne relèvent pas de la garantie décennale du seul fait qu’ils entraînent des dépenses anormales d’énergie. » (Cass, 3ème civ, 27 septembre 2000, n°98- 22.243).

Sur ce, plutôt que du caractère « anormal » de la consommation d’énergie imputée à un défaut d’isolation thermique, le caractère décennal du désordre procède donc de son caractère « exorbitant » ([Cour d’appel d’Amiens, 1ère chambre civile, 24 décembre 2019, n° 18-02041](#) ; [Cour d’appel d’Angers, com, 13 décembre 2011, n° 10-02273](#), faisant état d’un « gouffre énergétique » ; [Cour d’appel de Poitiers, 1ère chambre, 12 décembre 2023, n°22-00295](#)).

La décision du 23 octobre 2025 doit être méditée au regard de toutes les jurisprudences issues de juges du fond qui se réfèrent simplement à l’impossibilité d’obtenir une température de confort normal en période hivernale dans un immeuble d’habitation, sans pour autant caractériser l’existence de dépenses « exorbitantes » ([Cour d’appel de Nîmes, 2ème chambre section a, 3 octobre 2019, n° 18-01555](#) ; [Cour d’appel de Toulouse, 1ère chambre section 1, 2 juillet 2024, n° 20-02834](#)).

En définitive, il convient de distinguer :

- Le défaut de performance énergétique au sens strict, découlant de l’impossibilité d’obtenir une température normale de confort dans des pièces à vivre (17 ou 19°C), sauf au prix d’une surconsommation anormale, voir importante, ce qui ne caractérise pas en soit un désordre de nature décennale.

- L’impossibilité d’obtenir une température normale de confort, sauf à consacrer des dépenses de chauffage manifestement exorbitantes, ce qui caractérise alors l’existence d’un désordre de nature décennale. Il reste que le caractère « exorbitant » d’une dépense procède d’une analyse subjective, qui est soumise à l’appréciation des juges du fond, à qui il incombe de le caractériser après avoir constaté l’existence d’un effort financier très clairement déraisonnable.

Bien entendu, si la température de confort ne peut jamais être atteinte, quel que soit l’importance du budget consacré, le caractère décennal du désordre est nécessairement caractérisé.

À l’inverse, le seul non-respect des prescriptions de la RT 2012 constitue une simple non-conformité qui n’engage que la responsabilité contractuelle du constructeur et non la garantie décennale de l’assureur ([Cour d’appel de Nîmes, 2ème chambre section a, 28 août 2025, n° 24-01086](#) ; [Cour d’appel de Poitiers, 1ère chambre, 15 avril 2025, n° 23-01309](#)).

A cet égard, dans les rapports entre vendeur et acquéreur, en dehors du champ d’application de la responsabilité décennale du vendeur constructeur visée à l’article 1792-1 du code civil, il convient de rappeler, qu’en tout état de cause, le vendeur est tenu de délivrer un bien conforme aux stipulations contractuelles, notamment lorsqu’il est annoncé à l’acquéreur un niveau de performance énergétique précis.

Il en résulte donc que si la performance réelle est inférieure à celle qui est stipulée à l’acte de vente, ou dans ses annexes, le vendeur manque à son obligation de délivrance conforme, ce qui peut ouvrir droit à une indemnisation au profit de l’acquéreur sur le fondement des dispositions de l’article 1604 du code civil ([Cour d’appel d’Orléans, chambre civile, 16 septembre 2019, n° 18-01109](#) ; [Cour d’appel de Paris, pôle 4 chambre 1, 21 février 2025, n° 22-19288](#) ; [Cour d’appel de Grenoble, 2ème chambre, 4 octobre 2022, n° 20-00246](#)).

Mais à défaut de stipulations contractuelles précises à ce sujet, la responsabilité du vendeur ne peut être recherché sur le fondement du défaut de délivrance conforme ([Cour d’appel de Lyon, 1ère chambre civile b, 7 mars 2023, n° 20-04200](#) ; [Cour d’appel de Reims, 1ère chambre section civile, 26 mai 2020, n° 19-01354](#)).

Enfin, la responsabilité du vendeur, surtout professionnel, peut être également recherchée sur le fondement de la garantie des vices cachés, lorsque le défaut de performance énergétique n’était pas apparent lors de la vente et qu’il rend le bien impropre à son usage normal ([Cour d’appel de Lyon, 1ère chambre civile b, 7 mars 2023, n° 20-04200](#) ; [Cour d’appel de Riom, 1ère chambre, 22 janvier 2018, n° 16-02019](#), justifiant une indemnisation pour perte de valeur).



Responsabilité du maître de l'ouvrage et désordres constructifs

Ludovic Gauvin – Antarius Avocats

[Cass, 3ème civ, 10 juillet 2025, n°23-20.135](#)

Il est constant que le maître de l'ouvrage peut se voir imputer une part de responsabilité dans l'exercice de ses recours en garantie à l'égard des constructeurs intervenus sur un chantier, lorsqu'il a commis une faute personnelle en s'immisçant fautivement dans la conception ou la réalisation des travaux d'une part, ou en acceptant sciemment la réalisation d'un risque encouru d'autre part.

Le fait est que la répartition de la dette entre le maître de l'ouvrage et les constructeurs condamnés solidairement ou in solidum dépend de la contribution causale de chacun à la réalisation du dommage.

Et c'est bien au stade de l'examen des recours en garantie qu'il s'agit d'apprécier les fautes de chacun pour statuer sur la répartition des responsabilités entre constructeurs.

C'est ainsi que dans un arrêt en date du 20 octobre 2021 ([Cass, 3ème civ, 20 octobre 2021, n°20-19.179](#)), la Cour de cassation a rappelé que la part de responsabilité de chaque intervenant peut être modulée en fonction de la contribution causale de chacun à la réalisation du dommage, de sorte que les juges d'appel auraient du rechercher si le maître de l'ouvrage n'avait pas lui-même contribué au dommage.

1. La notion d'immixtion fautive du maître de l'ouvrage implique la démonstration d'une attitude active de sa part dans la conception ou la réalisation des travaux.

Tel est le cas lorsqu'il est établi que, par son comportement personnel, le maître de l'ouvrage a contribué à la réalisation du dommage en délivrant des instructions contradictoires aux entreprises en cours de chantier, qui plus est à l'insu de la maîtrise d'œuvre, nonobstant les mises en garde qui lui auront été adressées, afin de l'alerter sur le caractère préjudiciable d'une telle situation.

A cet égard, la seule compétence technique du maître d'ouvrage dans le domaine du bâtiment ne saurait suffire à caractériser une faute de sa part, puisqu'il est en tout état de cause nécessaire de justifier de l'existence d'une immixtion fautive dans la conduite du chantier ([Cass, 3ème civ, 13 janvier 1982, n°80-14.329, Publié au bulletin](#)).

La responsabilité du maître de l'ouvrage peut être également retenue lorsqu'il est établi qu'il a sciemment dissimulé des informations importantes aux constructeurs ([Cass, 3ème civ, 11 octobre 2000, n°98-22.562](#) : Information sur la constitution d'un remblais tout en refusant de réaliser une étude de sol qui était préconisée).

Encore, la responsabilité du maître de l'ouvrage pourra être retenue lorsqu'il sera établi qu'il aura abusivement cessé de payer les factures des entreprises, en compromettant ainsi leur situation financière ([Cass, 3ème civ, 4 mai 1988, n°86-18.884](#)).

2. La mise en cause de la responsabilité du maître de l'ouvrage du fait d'une acceptation délibérée d'un risque constructif procède d'une analyse différente, puisqu'il ne s'agit pas alors de lui reprocher les conséquences dommageables d'une attitude active en cours de chantier, mais le plus souvent une attitude passive, nonobstant les conseils précis et éclairés qui lui sont prodigués.

Il reste que la faute du maître de l'ouvrage doit être parfaitement caractérisée, en tenant compte du fait qu'il bénéficie toujours d'une présomption d'incompétence, puisqu'étant considéré, la plupart du temps, comme étant un profane de la construction.

C'est ainsi qu'en l'absence de réserve clairement exprimée par le constructeur, la seule volonté du maître de l'ouvrage de réaliser des économies ne saurait suffire à établir une acceptation délibérée de sa part du risque découlant de la solution constructive retenue ([Cass, 3ème civ, 1er mars 2023, n°21-25.487](#)).

La responsabilité du maître de l'ouvrage ne peut donc être retenue qu'en présence d'une « acceptation délibérée des risques » de sa part, ce qui implique de démontrer qu'il avait une parfaite connaissance non pas seulement du risque encouru, mais également des conséquences susceptibles d'en découler ([Cass, 3ème civ, 5 juin 2025, n°23-23.775, Publié au bulletin](#)).

Tel est donc le cas lorsque le maître de l'ouvrage a décidé de faire l'économie d'une étude de sol, nonobstant l'avis défavorable émis par un contrôleur technique, sa réserve caractérisant la mise en garde à laquelle est subordonnée la notion d'acceptation délibérée des risques ([Cass, 3ème civ, 7 novembre 2024, n°22-22.793 : 23-18.548](#)).

A l'inverse, « La demande de l'architecte réclamant l'assistance d'un bureau d'études techniques pour justement étudier le projet d'infrastructure est insuffisant à établir que le maître d'ouvrage ne pouvait ignorer les risques encourus par la réalisation de son programme de promotion immobilière, quand bien même il a pris la précaution élémentaire de souscrire une assurance pour garantir les dommages qui pourraient être occasionnés aux avoisinants. » ([Cour d'appel de Caen, 30 juin 2015, n°14/01090](#)).

La jurisprudence insiste donc sur la nécessité d'une « faute caractérisée » du maître de l'ouvrage pour justifier la limitation de son indemnisation dans l'exercice de ses recours en garantie à l'encontre des constructeurs et sur la charge de la preuve qui leur incombe ([Cass, 3ème civ, 20 octobre 2021, n°20-19.179](#) ; Cassation d'un arrêt d'appel pour ne pas avoir recherché si le fait, pour le maître d'ouvrage, d'avoir commandé des travaux insuffisants en toute connaissance de cause, n'avait pas contribué à la réalisation du dommage).

L'arrêt qui a été rendu le 10 juillet 2025 ([Cass, 3ème civ, 10 juillet 2025, n°23-20.135](#)) s'inscrit parfaitement dans cette analyse, dans le cadre d'une affaire où une part de responsabilité avait été imputée au maître de l'ouvrage, dans le cadre de l'exercice de ses recours, pour avoir voulu faire des économies substantielles en ne commandant pas l'étude de sol et l'étude béton qui avaient été demandées par les constructeurs.

L'arrêt de la cour d'appel de Montpellier en date du 22 juin 2023 est cassé, au motif que (21) :

« En se déterminant ainsi, sans caractériser en quoi les maîtres de l'ouvrage avaient été parfaitement mis en garde et informés, par les locateurs d'ouvrage, des risques encourus par l'ouvrage à défaut de réalisation d'une étude de sol et de béton, la cour d'appel n'a pas donné de base légale à sa décision. »

Dans le cadre de cet arrêt, la Cour de cassation a également indiqué sans surprise que le fait, pour un maître de l'ouvrage, de procéder à la désignation d'une entreprise pour le lot gros-œuvre, qui plus est en accord avec le maître d'œuvre, ne pouvait pas constituer une immixtion du maître de l'ouvrage dans le choix des entreprises, de sorte qu'il n'y avait pas lieu de laisser à sa charge une part de la dette de réparation dans le cadre de ses recours contre les constructeurs (23) :

« En se déterminant ainsi, par des motifs impropres à caractériser une immixtion des maîtres de l'ouvrage dans les travaux, la cour d'appel n'a pas donné de base légale à sa décision. »

Ainsi donc, tel que l'a rappelé la cour d'appel de Nîmes dans un arrêt en date du 28 août 2025 ([Cour d'appel de Nîmes, 28 août 2025, n°23/00825](#)), le maître de l'ouvrage qui a été condamné à indemniser un tiers du fait du trouble anormal de voisinage occasionné par ses travaux, et à l'encontre duquel il n'a pas été caractérisé d'immixtion fautive ou d'acceptation délibérée des risques, peut alors exercer son action subrogatoire à l'encontre des constructeurs, sur le fondement de la responsabilité sans faute, sans qu'il soit possible de laisser à sa charge une quote-part du préjudice.

A toute fin, il sera également rappelé que la faute éventuelle du maître de l'ouvrage, et les conséquences dommageables qui en découlent, doivent être nécessairement appréciées en tenant compte du fait, qu'en tout état de cause, un constructeur doit toujours s'abstenir de réaliser des travaux dont il est en mesure d'apprécier le caractère inefficace ([Cass, 3ème civ, 10 septembre 2020, n°19-11.218](#)).

Preuve de l'imputabilité du dommage et garantie RC décennale

Ludovic Gauvin – Antarius Avocats

Cass, 3ème civ, 11 septembre 2025, n°24-10.139, Publié au bulletin

Si l'[article 1792 du code civil](#) institut une responsabilité de plein droit du constructeur dont il ne peut s'exonérer qu'en rapportant la preuve d'une cause étrangère, Il n'en reste pas moins que la preuve doit être rapportée de l'existence d'un dommage imputable à l'ouvrage ou à l'intervention du constructeur, en l'absence de présomption d'imputabilité.

La jurisprudence a donc été amenée à se prononcer à plusieurs reprises sur le sujet de la preuve de la cause du sinistre et de l'imputabilité du dommage au constructeur.

Par un arrêt en date du 4 mai 2016 ([Cass, 3ème civ, 4 mai 2016, n°15-14.700](#)), la Cour de cassation a très clairement rappelé l'exigence d'un lien suffisamment établi entre le dommage et le vice de construction imputé au constructeur :

« ayant relevé que la seule certitude exprimée par l'expert, qui avait fait siennes les conclusions du sapiteur, portait sur le point de départ de l'incendie, situé, selon lui, dans le tableau électrique installé dans le garage et que les conclusions de l'expert étaient formulées en termes hypothétiques ou affirmatifs, sans qu'une démonstration ne justifie cette affirmation, et retenu que M. et Mme G, Mme X et la MAIF ne prouvaient pas que l'incendie serait en lien avec un vice de construction ou une non-conformité de l'armoire électrique, la cour d'appel en a exactement déduit que les demandes fondées sur la garantie décennale du constructeur devaient être rejetées. »

Si la jurisprudence n'a jamais exigé que la cause technique du sinistre soit précisément identifiée, elle n'en a pas moins rappelé l'exigence d'une imputabilité suffisamment établie entre le dommage à l'ouvrage et l'intervention du constructeur dont la responsabilité décennale est recherchée.

En l'absence de preuve d'un lien suffisamment démontré entre le sinistre et les travaux réalisés par le constructeur, les demandes indemnitaires fondées sur la garantie décennale des constructeurs devaient être rejetées.

Pour autant, certaines jurisprudences on put considérer que, dans la mesure où la cause technique du sinistre était établie et qu'elle pouvait être raisonnablement rattachée à l'intervention du constructeur, compte tenu de la nature des travaux réalisés, la preuve de l'imputabilité du dommage était alors suffisamment démontrée, de sorte que la garantie décennale devait être mobilisée ([Cour d'appel de Rennes, 12 novembre 2009, n°08/01229](#) : «... a indiqué sans ambiguïté que l'incendie était d'origine électrique, que le point de départ se situait au niveau du tableau, que le sinistre ne pouvait résulter que d'un échauffement anormal dû à un défaut de montage et ou de câblage au niveau de ce tableau ou de son environnement immédiat (...) Dès lors l'installation posée par la société E.F.G. étant à l'origine du dommage, l'obligation du constructeur et de son assureur d'indemniser les maîtres d'ouvrage au titre de la garantie décennale n'est pas sérieusement contestable. »

En procédant ainsi à un assouplissement de la charge de la preuve, un certain nombre de jurisprudences ont pu considérer que la garantie décennale du constructeur devait être mobilisée lorsque que toutes les autres causes possibles avaient pu être écartées, de sorte que le dommage ne pouvait qu'être imputable aux travaux réalisés sur l'ouvrage sinistré par le constructeur dont la responsabilité était recherchée ([Cour d'appel de Poitiers, 1ère chambre, 8 juin 2021, n°19/02406](#) ; [Cour d'appel de Rouen, 1ère chambre civile, 15 septembre 2021, n°19/03413](#)).

Sur ce, s'il n'est pas nécessaire d'identifier la cause technique exacte du sinistre, encore faut-il que l'expertise aient permis d'écarter toutes les autres causes possibles, de sorte que le dommage ne puisse trouver son origine que dans l'ouvrage ou dans l'intervention du constructeur recherché en responsabilité.

La preuve de l'imputabilité est ainsi établie lorsqu'il est démontré que l'incendie a pris naissance dans les ouvrages réalisés par le constructeur ([Cass, 3ème civ, 8 février 2018, n°16-25.794](#) ; [Cass, 3ème civ, 29 juin 2022, n°21-17.919](#)).

A l'inverse, lorsqu'il est établi que les travaux réalisés par le constructeur ne sont pas susceptibles techniquement d'être en lien avec les désordres, sa responsabilité doit être alors écartée ([Cass, 3ème civ, 4 avril 2013, n°12-11.638](#) : Responsabilité décennale écartée dès lors que l'installateur d'un insert n'a pas réalisé le caisson dont il a été établi qu'il était à l'origine du sinistre incendie).

A cet égard, l'arrêt qui a été rendu le 11 septembre 2025, et qui est destiné à une large publication, même s'il n'apporte rien de fondamentalement nouveau, n'en constitue pas moins la marque supplémentaire d'un assouplissement dans l'administration de la preuve de l'imputabilité, en retenant que cette exigence est remplie, non pas seulement lorsqu'il est démontré que le sinistre peut être imputable à l'ouvrage réalisé par le constructeur, mais encore lorsqu'il n'est pas exclu qu'il soit en lien avec la sphère d'intervention du constructeur dont la responsabilité est recherchée ([Cass, 3ème civ, 11 septembre 2025, n°24-10.139](#)).

Dans un premier temps, la Haute juridiction précise que, s'agissant du lien d'imputabilité, il suffit au maître de l'ouvrage d'établir qu'il ne peut être exclu, au regard de la nature ou du siège des désordres, qu'ils soient en lien avec la sphère d'intervention du constructeur recherché.

L'emploi du mot « suffit » est très significatif au-demeurant de la volonté de la Cour de cassation d'alléger la charge de la preuve du maître de l'ouvrage de l'existence d'un lien d'imputabilité entre l'intervention du constructeur et le dommage.

Puis, dans un deuxième temps, après avoir constaté que l'imputabilité est établie, la Haute juridiction conclue que la présomption de responsabilité des décennales ne peut pas être écartée au motif que la cause des désordres demeure incertaine ou inconnue, de sorte que le constructeur ne peut alors s'exonérer qu'en rapportant la preuve qu'ils sont dus à une cause étrangère.

En l'espèce, s'agissant de l'incendie d'une maison, alors que l'expert judiciaire, sans pour autant déterminer la cause exacte de l'incendie, avait pu localiser le point de départ du feu au niveau du tableau électrique, les juges d'appel avaient rejeté le recours indemnitaire, au motif que : « si le sinistre a pris naissance dans le tableau électrique, il n'est pas démontré avec certitude qu'il est en lien avec un vice de construction ou une non-conformité. »

L'arrêt de la cour d'appel de Toulouse a donc été cassé ([Cour d'appel de Toulouse, 7 novembre 2023, n°21/04055](#)), dès lors que : « En statuant ainsi, par des motifs impropres à exclure un lien d'imputabilité entre les dommages et les travaux de l'entrepreneur, la cour d'appel a violé le texte susvisé. »

Si le raisonnement retenu par la Cour de cassation n'est pas en soit révolutionnaire, elle n'en constitue pas moins le témoignage d'une évolution très notable de la jurisprudence vers un régime de présomption d'imputabilité, dès lors qu'il est établi que le sinistre se situe géographiquement dans la zone d'intervention du constructeur, ce qui doit être factuellement apprécié en considération de la nature et du siège des désordres.

La reconnaissance de responsabilité n'interrompt pas la forclusion

Ludovic Gauvin – Antarius Avocats

[Cass, 3ème civ, 9 octobre 2025, n°23-20.446](#)

Par un arrêt rendu le 9 octobre 2025, la Cour de cassation a rappelé que 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](#), n'est pas interruptive du délai de forclusion décennale.

Cette décision s'inscrit dans la continuité d'une jurisprudence constante qui écarte tout effet interruptif de la reconnaissance de responsabilité sur le délai de forclusion de la garantie décennale.

Dans cet arrêt, la Cour de cassation précise également que le principe doit trouver à s'appliquer quand bien même le délai de forclusion aurait-il commencé à courir avant l'entrée en vigueur de la loi du [17 juin 2008](#).

Il sera rappelé qu'avant l'entrée en vigueur de la [loi n° 2008-561 du 17 juin 2008](#), la forclusion de la garantie décennale pouvait être interrompue par la reconnaissance, par le débiteur, du droit de celui contre lequel il prescrivait, ce que la jurisprudence avait amplement confirmé ([Cass, 3ème civ, 4 décembre 1991, n° 90-13.461, Publié au bulletin](#) ; [Cass, 3ème civ, 10 juillet 2002, n° 01-02.243, Publié au bulletin](#) ; [Cass, 3ème civ, 23 octobre 2002, n° 01-00.206, Publié au bulletin](#) ; [Cass, 3ème civ, 16 mars 1994, n° 91-19.139](#)).

La loi du [17 juin 2008](#) a toutefois introduit un [article 2220 au code civil](#), indiquant que les délais de forclusion ne sont pas, sauf dispositions contraires prévues par la loi, régis par les dispositions du chapitre I du titre XX, relatives aux prescriptions extinctives.

La distinction entre la prescription, qui éteint l'action en justice du fait de l'écoulement du temps, et la forclusion, qui prive le titulaire du droit d'agir passé un certain délai, sans possibilité d'interruption ou de suspension, sauf exceptions prévues par la loi, est absolument fondamentale.

En effet, si [l'article 2240 du code civil](#) dispose que la reconnaissance par le débiteur du droit de celui contre lequel il prescrivait interrompt le délai de prescription, il en va différemment de la forclusion qui n'est pas concernée par ce texte par l'effet de [l'article 2220 du code civil](#).

Il en résulte donc que, depuis l'entrée en vigueur de la loi, la reconnaissance, par le débiteur, du droit de celui contre lequel il prescrivait, n'interrompt pas le délai de forclusion décennale ([Cass, 3ème civ, 10 juin 2021, n° 20-16.837, Publié au bulletin](#)).

En application de l'article 2241 du code civil, seule une demande en justice est de nature à interrompre la forclusion, quant bien même l'acte de saisine serait-il irrégulier ([CA de Lyon, 8ème chambre, 7 décembre 2022, n° 20/00904](#)).

Il reste que l'apport essentiel de l'arrêt du 9 octobre 2025 est de préciser que l'absence d'interruption de la forclusion, du fait de la reconnaissance de responsabilité du constructeur, faut même si le délai a commencé à courir avant la date d'entrée en vigueur de la loi du [17 juin 2008](#), sans qu'il soit pour autant porté atteinte au principe de non-rétroactivité de la loi nouvelle, rappelé à [l'article 2 du code civil](#).

Il est en effet constant que le principe de non-rétroactivité de la loi ne fait pas obstacle à son application immédiate aux situations juridiques établies avant sa promulgation, dès lors qu'elles n'ont pas été définitivement réalisées ([Cass, chambre mixte, 13 mars 1981, n° 80-125, Publie au bulletin](#) ; CA de Versailles, 16ème chambre, 15 mars 2018, n° 16/03967 ; CA de Reims, 5 juillet 2016, n° 16/00770).

Fabricant et responsabilité décennale

Ludovic Gauvin – Antarius Avocats

[Cass, 3ème civ, 23 octobre 2025, n°23-20.266](#)

L'arrêt qui a été rendu par la Cour de cassation le 23 octobre 2025 est l'occasion de rappeler les conditions dans lesquelles le fabricant où l'intermédiaire est susceptible d'engager sa responsabilité décennale à l'égard du maître de l'ouvrage.

En l'espèce, des maîtres de l'ouvrage ont entrepris des travaux d'extension de leur maison d'habitation avec le concours d'un maître d'œuvre qui a reçu une mission complète.

Ils ont ensuite directement commandé à une entreprise la fabrication et la fourniture d'une structure pour un pavillon, avec tous les éléments s'y rattachant, pour un prix de 164.725 euros, conformément à un plan établi, incluant les études techniques particulières et la mission spécifique d'assurer la réception des travaux.

Les travaux de terrassement, réseaux, maçonnerie, enduit et pose des fournitures de l'entreprise ayant fabriqué la structure du pavillon ont été confiés à une autre entreprise.

Les ouvrages ont été réceptionnés avec des réserves qui ont été partiellement levées.

Se plaignant de malfaçons et de désordres, notamment d'infiltrations, les maîtres de l'ouvrage ont assigné les intervenants à l'acte de construire et leurs assureurs devant le juge des référés, afin de solliciter la mise en œuvre d'une expertise judiciaire.

À la suite du dépôt du rapport d'expertise et après avoir vendu leur immeuble, les maîtres de l'ouvrage ont assigné au fond, notamment le fabricant, pour solliciter l'indemnisation de leurs préjudices sur le fondement de la responsabilité décennale et à défaut sur celui de la responsabilité contractuelle.

Par un arrêt rendu le 27 juin 2023, la cour d'appel de Poitiers, infirmant le jugement rendu par les premiers juges ayant retenu la qualification d'EPERS, a néanmoins retenu la responsabilité décennale du fabricant, au motif que son rôle lors de la réception des travaux, qui était prévue dans son marché, la proposition de réalisation de travaux de reprise, l'offre de remise de prix effectuée en lien avec les difficultés d'achèvement du chantier, étaient incompatibles avec celui d'un fournisseur, établissant ainsi l'existence d'un contrat de louage d'ouvrage.

Le fabricant de matériaux avait alors inscrit un pourvoi, au motif qu'il n'était pas intervenu dans la réalisation des travaux affectés des désordres de nature décennale, et qu'il n'était pas lié au maître de l'ouvrage par un contrat de louage d'ouvrage, ne pouvant dès lors être assimilé à un constructeur au sens des dispositions de l'article 1792 du code civil.

Le pourvoi a été rejeté par l'arrêt de la Cour de cassation en date du 23 octobre 2025, au motif que ([Cass, 3ème civ, 23 octobre 2025, n° 23-20.266](#)) :

« Ayant constaté que, selon son marché, la société G.H. avait conçu et fabriqué la structure du pavillon, ce dont il résultait l'existence d'un travail spécifique destiné à répondre à des besoins particuliers, la cour d'appel a pu en déduire que celle-ci était liée aux maîtres de l'ouvrage par un contrat de louage d'ouvrage. »

1. Si la nature du recours du maître de l'ouvrage vis-à-vis du sous-traitant est nécessairement de nature délictuelle, son recours à l'encontre du fabricant s'inscrit dans le cadre d'une action directe de nature contractuelle, à raison de son manquement à son obligation de délivrance conforme ([Cass. 3ème civ. 26 novembre 2014, n° 13-22.067](#)).

Dans un arrêt rendu le 16 novembre 2022 ([Cass. 3ème civ. 16 novembre 2022, n° 21-22.178](#)), la Cour de cassation a très clairement précisé que le maître de l'ouvrage peut engager la responsabilité contractuelle du fabricant d'un produit non conforme, intervenue en qualité d'intermédiaire, quand bien même celui-ci n'est pas lié au maître de l'ouvrage par un contrat.

Il en résulte toutefois que le maître de l'ouvrage, qui jouit de tous les droits et actions attachés à la chose qui appartient à son auteur, dispose contre le fabricant d'une action contractuelle directe fondée sur la non-conformité de la chose livrée, en application des dispositions de [l'article 1231-1 du code civil](#).

Dans cette situation, le maître de l'ouvrage ne peut donc agir, au titre de son action directe, que sur le fondement de la responsabilité contractuelle de droit commun, du fait de la non-conformité de la chose livrée, et non sur le fondement de la responsabilité civile décennale, dont n'est pas redevable en principe le fabricant du produit défectueux.

2. Sur ce, [l'article 1792-4 du code civil](#), qui institue un régime dérogatoire, dispose que : « Le fabricant d'un ouvrage, d'une partie d'ouvrage ou d'un élément d'équipement conçu et produit pour satisfaire, en état de service, à des exigences précises et déterminées à l'avance, est solidairement responsable des obligations mises par [les articles 1792, 1792-2 et 1792-3](#) à la charge du locateur d'ouvrage qui a mis en œuvre, sans modifications et conformément aux règles édictées par le fabricant, l'ouvrage, la partie d'ouvrage où éléments d'équipement considéré. »
La qualification d'EPERS (Elément Pouvant Engager la Responsabilité Solidaire du fabricant), selon les prescriptions édictées par [l'article 1792-4 du code civil](#), requiert donc la réunion de trois conditions cumulatives, à savoir :

- L'élément doit être conçu et fabriqué sur mesure pour un ouvrage, afin de lui être intégré.
- Il doit répondre à des exigences spécifiques sans être pour autant un produit unique ou non substituable.
- Il ne peut recevoir des aménagements lors de sa mise en place s'ils sont conformes aux prévisions et directives du fabricant.

À cet égard, par un arrêt rendu le 16 janvier 2014, la cour d'appel d'Aix en Provence a eu l'occasion de rappeler que la recevabilité de l'action directe contre le fabricant, sur le fondement des dispositions de l'article 1792-4 du code civil, n'est pas subordonnée à la mise en cause du locataire d'ouvrage ([Cour d'appel d'Aix-en-Provence, 3ème chambre b, 16 janvier 2014, n° 12-19.803](#)).

Par ailleurs, l'action engagée par le maître de l'ouvrage à l'encontre du locateur d'ouvrage est interruptive de prescription à l'encontre du fabricant dont la responsabilité est elle-même recherchée ultérieurement sur le fondement des dispositions de [l'article 1792-4 du code civil](#) ([Cass. 3ème civ. 13 janvier 2010, n° 08-19.075](#)).

C'est ainsi qu'une pompe à chaleur a été considérée comme constituant un EPERS, dès lors qu'elle avait été conçue pour être mise en œuvre selon les caractéristiques et les performances définies par le fabricant, sans aucune modification de l'installateur ([Cass. 3ème civ. 24 septembre 2014, n° 13-19.952](#)).

Encore, un plancher chauffant a été reconnu comme étant un EPERS, dès lors que les matériaux le composant étaient des éléments d'équipement conçus pour satisfaire à des exigences précises et déterminées à l'avance, alors que les éléments entrant dans sa composition n'étaient pas indifférenciés, mais constituaient un assemblage élaboré que l'entrepreneur avait mis en œuvre sans modification et conformément aux règles édictées par le fabricant ([Cass. 3ème civ. 4 janvier 2006, n° 04-13.489](#)).

De la même façon, un plancher chauffant a été reconnu comme étant un EPERS, pour avoir été défini par le fabricant en fonction du chantier, celui-ci ayant remis des préconisations de montage et fourni des matériaux spécifiques pour sa réalisation ([Cass. 3ème civ. 29 mars 2006, n° 05-10.219](#)).

En l'espèce, la cour d'appel de Poitiers a infirmé le jugement déferé qui avait retenu la qualification d'EPERS, au motif que les premiers juges n'avaient pas suffisamment motivé leur décision, alors que les maîtres de l'ouvrage, à qui incombait la charge de la preuve, ne justifiaient pas des conditions précises dans lesquelles les travaux avaient été réalisés, aucune pièce n'étant versée aux débats portant notamment sur les éventuelles directives du fabricant et l'articulation des interventions sur le chantier.

La responsabilité décennale du fabricant ne pouvait donc pas être engagée sur le fondement des dispositions de [l'article 1792-4 du code civil](#).

3. Il n'en reste pas moins que pour retenir la responsabilité décennale du fabricant, la cour d'appel de Poitiers a considéré qu'il était en l'espèce justifié que le contrat le liant directement au maître de l'ouvrage était un contrat de louage d'ouvrage, que [l'article 1710 du code civil](#) défini comme étant un contrat par lequel l'une des parties s'engage à faire quelque chose pour l'autre, moyennant un prix convenu entre elles.

Le fait est que la qualification de contrat de louage d'ouvrage permet également à l'acquéreur maître de l'ouvrage, indépendamment des dispositions de [l'article 1792-4 du code civil](#), d'agir directement contre le fabricant sur le fondement de la responsabilité décennale des constructeurs lorsqu'il est justifié de l'existence d'un lien contractuel direct.

La qualification de contrat de louage d'ouvrage dépend alors de la nature de la prestation qui a été effectivement réalisée par le fabricant, de sorte qu'un contrat de vente et de fourniture peut être requalifié en contrat de louage d'ouvrage lorsque la prestation a pour objet un travail spécifique adapté aux besoins particuliers du client.

Il incombe au juge de caractériser suffisamment le travail spécifique qui a été réalisé par le fabricant, de nature à justifier la qualification en contrat de louage d'ouvrage, avec les conséquences qui en découlent ([Cass. 1ère civ. 16 novembre 2016, n° 15-22.316](#)).

C'est tout précisément ce qui a été confirmé par la Cour de cassation dans son arrêt en date du 23 octobre 2025 qui, procédant à un contrôle de motivation de l'arrêt d'appel, confirme la qualification de contrat de louage d'ouvrage, dès lors qu'en exécution de son marché, le fabricant avait conçu et fabriqué la structure du pavillon, impliquant en l'espèce « l'existence d'un travail spécifique destiné à répondre à des besoins particuliers ».

La mise en œuvre de la garantie décennale du fabricant ne procède donc pas en l'espèce de l'application des dispositions de [l'article 1792-4 du code civil](#), en l'absence d'EPERS, dès lors qu'il n'avait pas été suffisamment justifié, par le maître de l'ouvrage, d'une mise en œuvre conforme aux prévisions et directives du fabricant, mais de la seule qualification du contrat liant le maître de l'ouvrage au fabricant en contrat de louage d'ouvrage.

En l'absence d'EPERS et en présence d'un lien contractuel direct entre le maître de l'ouvrage et le fabricant, la recherche d'une qualification en contrat de louage d'ouvrage est très certainement une issue plus habile pour obtenir la condamnation du fabricant sur le fondement de la garantie décennale des constructeurs.

4. En dernier lieu, il sera rappelé que la responsabilité décennale du fabricant peut également être recherchée par le maître de l'ouvrage, lorsqu'il est établi qu'il a participé activement à la construction en ayant, de fait, assuré la maîtrise d'œuvre du chantier, au moins pour partie ([Cass. 3ème civ. 28 février 2018, n° 17-15.962, Publié au bulletin](#)).

Tel est le cas, lorsqu'en marge de sa fourniture découlant de l'exécution du contrat de vente, le fabricant intervient sur le chantier pour délivrer une assistance au constructeur et prodiguer des conseils sur la mise en œuvre du produit livré.

Dans son arrêt en date du 28 février 2018, la Cour de cassation avait ainsi relevé que le préposé du fournisseur avait donné des instructions techniques précises au poseur, qui s'y était conformé, ce qui caractérisait suffisamment une participation active à l'acte de construire pour retenir sa responsabilité sur le fondement des dispositions de [l'article 1792 du code civil](#) :

« La cour d'appel, qui a pu en déduire que la société LAFARGE n'était pas seulement intervenue comme fournisseur de matériaux, mais en qualité de constructeur au sens de [l'article 1792 du code civil](#), a légalement justifié sa décision de ce chef. »

A tous égards donc, les fabricants doivent renouveler de prudence pour ne pas s'exposer au risque de mise en cause de leur responsabilité à l'égard des maîtres de l'ouvrage, sur le fondement de la responsabilité décennale des constructeurs.

■ Responsabilité professionnelle



Erreur de diagnostic énergétique et responsabilité du diagnostiqueur

Ludovic Gauvin – Antarius Avocats

[Cass, 3ème civ, 23 octobre 2025, n°23-18.771](#)

Le diagnostic de performance énergétique (DPE) et l'audit énergétique prescrits par les articles [L 271-4](#) et [L226-28-I](#) du code de la construction et de l'habitation n'ont qu'une valeur informative dans les rapports entre acquéreur et vendeur.

À cet égard, [l'article L 271-4 du code de la construction et de l'habitation](#) dispose que l'acquéreur ne peut se prévaloir, à l'encontre du propriétaire du bien, des recommandations accompagnant le diagnostic de performance énergétique qui n'ont qu'une valeur indicative.

De façon constante, la jurisprudence confirme que le diagnostic de performance énergétique, qui est un document obligatoire lors de la vente d'un bien immobilier, n'est pour autant destiné qu'à informer l'acquéreur sur la consommation énergétique du bien et ses émissions de gaz à effet de serre, de sorte que ses seules inexactitudes ne sauraient suffire à engager la responsabilité du vendeur, sauf dans des circonstances tout à fait particulières ([CA Lyon, 1ère chambre civile b, 7 mars 2023, n° 20-04200](#) ; [CA Rouen, 1ère civ, 7 juillet 2021, n° 18-05378](#)).

Il en va ainsi lorsque la responsabilité du vendeur peut être recherchée sur le fondement des dispositions de [l'article 1792-1 du code civil](#), en sa qualité de vendeur constructeur, s'il est établi que les défauts d'isolation thermique constatés ne permettent l'utilisation de l'ouvrage qu'à un coût exorbitant ([Cass, 3ème civ, 23 octobre 2025, n° 23-18.771](#)).

Tel est également le cas lorsque la responsabilité du vendeur peut être recherchée sur le fondement d'un manquement à son obligation de délivrance conforme, dès lors que le niveau de performance énergétique constaté ne correspond pas à un engagement contractuel spécifique ([CA Orléans, chambre civile, 16 septembre 2019, n° 18-01109](#) ; [CA Paris, pôle 4 chambre 1, 21 février 2025, n° 22-19288](#)).

Par contre, lorsque le diagnostic de performance énergétique est erroné, la responsabilité du diagnostiqueur peut être engagée sur le fondement de la responsabilité délictuelle à l'égard de l'acquéreur, pour manquement à son obligation d'information et de conseil.

Dans un arrêt rendu le 5 mars 2019, la cour d'appel de Bordeaux a ainsi indiqué que : « La responsabilité du diagnostiqueur, contractuelle vis-à-vis du vendeur, est susceptible d'être engagée sur le fondement délictuel à l'égard du tiers acquéreur si celui-ci justifie d'un préjudice résultant d'un manquement du diagnostiqueur à ses obligations contractuelles. » ([CA Bordeaux, 4ème chambre commerciale, 5 mars 2019, n° 16-04761](#)).

Cette analyse est rappelée de façon constante par la jurisprudence ([CA Pau, 1ère chambre, 18 mars 2025, n° 23-01760](#) ; [CA Douai, chambre 1 section 1, 19 juin 2025, n° 22-02444](#) ; [CA Toulouse, 1ère chambre section 1, 2 juillet 2024, n° 20-02834](#)).

La faute commise par le diagnostiqueur ouvre alors droit, au profit de l'acquéreur, à la réparation de sa seule perte de chance de négocier un meilleur prix ou d'éviter l'achat ([CA Paris, pôle 4 chambre 1, 21 février 2025, n° 22-19288](#)).

Par un arrêt publié en date du 21 novembre 2019 et confirmé par un autre arrêt en date du 17 octobre 2024, la Cour de cassation a en effet très clairement posé le principe selon lequel le préjudice indemnisable doit être limité à la perte de chance de négocier le prix d'achat en raison de la valeur informative du diagnostic de performance énergétique ([Cass, 3ème civ, 21 novembre 2019, n° 18-23.251, Publié au bulletin](#) ; [Cass, 3ème civ, 17 octobre 2024, n° 22-22.882](#) ; [CA Pau, 1ère chambre, 18 mars 2025, n° 23-01760](#) ; [CA Douai, chambre 1 section 1, 19 juin 2025, n° 22-02444](#)).

Déjà, par un arrêt en date du 20 mars 2013, la Cour de cassation avait précisé que les conséquences d'un manquement du diagnostiqueur à son devoir de conseil et d'information ne pouvait s'analyser qu'en une perte de chance, dès lors qu'il n'est pas certain que, mieux informé, le créancier de l'obligation d'information se serait trouvé dans une situation différente et plus avantageuse ([Cass. 1ère civ, 20 mars 2013, n° 12-14.711 ; 12-14.712](#)).

Dans son arrêt rendu le 21 février 2025, la cour d'appel de Paris a par ailleurs précisé, ce qui est essentiel, qu'aucune condamnation in solidum ne peut être prononcée, au profit de l'acquéreur, entre le vendeur et le diagnostiqueur, dans la mesure ils n'ont pas contribué conjointement à la réalisation d'un même dommage.

Si le vendeur est en effet tenu au titre du principe de réparation intégrale, le diagnostiqueur, pour sa part, n'est redevable que d'un préjudice lié à une perte de chance. Le seul préjudice indemnisable est donc celui de la perte de chance, de sorte que la réparation ne peut être mesurée qu'à la chance perdue et ne peut être égale à l'avantage qu'aurait procuré cette chance si elle s'était réalisée ([CA Pau, 1ère chambre, 13 mai 2025, n° 23/03280](#)).

Sur ce, dans la mesure où le préjudice qui en résulte pour les acquéreurs ne peut être qu'une perte de chance d'avoir mieux négocié le bien acheté, il ne saurait y avoir de condamnation des vendeurs, tenues à réparation de l'intégralité des préjudices résultant de l'éventuelle inexécution de leurs obligations de délivrance conforme, in solidum avec le diagnostiqueur ou son assureur, seulement tenue de réparer un préjudice de perte de chance.

Et la cour d'appel de Rennes d'indiquer, dans un arrêt en date du 31 janvier 2023, que : « Le préjudice causé par un diagnostic de performance énergétique erroné ne peut qu'être une perte de chance pour l'acquéreur d'avoir mieux négocié le bien acheté. Il est donc inutile de prévoir dans la mission d'expert le chiffrage des éventuels travaux propres à remédier au défaut d'isolation de la maison et des préjudices découlant de ce désordre. » ([CA Rennes, 1ère chambre, 31 janvier 2023, n° 22/02024](#)).

Il convient donc de distinguer clairement la responsabilité du vendeur de celle du diagnostiqueur, dès lors que le diagnostiqueur n'est pas coauteur d'un même dommage avec le vendeur.

Il en résulte donc que le préjudice indemnisable subi par les acquéreurs, du fait d'une information erronée imputable au diagnostiqueur, ne peut consister dans le coût des travaux de reprise de l'isolation, ni dans la surconsommation de chauffage, mais uniquement dans la perte de chance de négocier une réduction du prix de vente ([CA Lyon, 1ère chambre civile b, 7 mars 2023, n° 20-04200 ; CA Grenoble, 2ème chambre, 24 septembre 2024, n° 23-00971](#)).

En l'espèce, pour casser l'arrêt d'appel par sa décision du 23 octobre 2025, la Cour de cassation prend soin de rappeler que le principe de la réparation intégrale du préjudice, qui découle de l'article 1240 du code civil, implique que seule constitue une perte de chance réparable la disparition actuelle et certaine d'une éventualité favorable.

Or, les vendeurs ayant été condamnés à indemniser les acquéreurs du coût de la réfection complète de l'isolation thermique et des dommages immatériels consécutifs, il ne pouvait pas être justifié de l'existence, pour les acquéreurs, de la perte d'une éventualité favorable du fait de l'impossibilité, dans laquelle ils s'étaient trouvés du fait du manquement du diagnostiqueur, de négocier le prix à la baisse :

« 14. En se déterminant ainsi, sans rechercher, comme il le lui incombait, si la perte d'une éventualité favorable pour les acquéreurs, qu'elle imputait au diagnostiqueur, était certaine, en l'état de la réfection complète de l'isolation thermique et de la réparation des dommages immatériels subséquents auxquelles elle venait de condamner le vendeur, la cour d'appel n'a pas donné de base légale à sa décision. »

En décider autrement aurait nécessairement conduit les acquéreurs à profiter d'un enrichissement sans cause.

■ Copropriété



Action individuelle du copropriétaire et mise en cause du syndic

Ludovic Gauvin – Antarius Avocats

[Cass, 3ème civ, 16 octobre 2025, n° 23-19.843](#)

Par son arrêt rendu le 16 octobre 2025, la Cour de cassation a très clairement rappelé que si le copropriétaire, qui agit seul judiciairement pour la défense de la propriété ou de la jouissance de son lot, doit en informer le syndic, en application de l'article 15 de la loi n° 65-557 du 10 juillet 1965, cette formalité n'est pas requise à peine d'irrecevabilité.

La solution n'est pas nouvelle et l'arrêt rendu le 16 octobre 2025 ne fait que confirmer une jurisprudence bien établie.

Si [l'article 15 de la loi n° 65-557 du 10 juillet 1965](#) dispose en effet que le syndicat des copropriétaires a qualité pour agir en justice, il prévoit également la possibilité pour chaque copropriétaire d'exercer seul les actions concernant la propriété ou la jouissance de son lot, sous réserve d'en informer le syndic.

Or, si le texte prévoit une obligation d'information du syndic en cas d'action individuelle du copropriétaire pour assurer la défense de son lot privatif, il ne précise pas la sanction attachée à son inobservation.

Sur ce, la jurisprudence considère depuis fort longtemps que cette formalité n'est pas prescrite à peine d'irrecevabilité de l'action individuelle du copropriétaire, ce que vient donc confirmer l'arrêt rendu par la Cour de cassation le 16 octobre 2025 ([CA de Grenoble, 2ème chambre, 23 mai 2023, n° 21/03445](#), [CA d'Aix-en-Provence, chambre 1-5, 14 novembre 2024, n° 21/11722](#) ; [CA de Paris, pôle 1, chambre 3, 24 mai 2023, n° 22/16575](#) , [CA d'Aix-en-Provence, Chambre 1 7, 18 septembre 2025, n° 22/08330](#)).

Au demeurant, l'article 51 du décret du 17 mars 1967, qui précise les modalités d'information du syndic, ne prévoit aucune sanction d'irrecevabilité ([CA de Metz, 1ère chambre, 2 mai 2023, n° 19/02756](#)).

En réalité, l'obligation d'information du syndic, qui est prévue par l'article 15 de la loi du 10 juillet 1965, vise essentiellement à permettre au syndic d'être informé des actions susceptibles d'affecter la copropriété et, le cas échéant, d'intervenir dans la procédure pour défendre les intérêts collectifs.

Toutefois, la finalité de cette obligation n'est pas de conditionner la recevabilité de l'action individuelle du copropriétaire dans la défense de ses intérêts personnels, ce qui relève de la défense du droit de propriété, qui est absolu.

La jurisprudence considère donc que l'absence d'information du syndic ne saurait priver le copropriétaire de son droit d'agir pour la défense de la propriété ou de la jouissance de son lot, ce que l'arrêt publié du 16 octobre 2025 ne fait donc que rappeler.

La position consacrée par la Cour de cassation est tout à fait cohérente avec la volonté du législateur de garantir à chaque copropriétaire la possibilité de défendre ses droits personnels, sans être entravé par des formalités excessives.

Il convient toutefois de distinguer l'action individuelle du copropriétaire pour la défense de la propriété ou de la jouissance de son lot, pour laquelle l'information du syndic n'est pas une condition de recevabilité, des actions concernant les parties communes ou la sauvegarde des droits collectifs, qui relèvent de la compétence du syndicat des copropriétaires.

Dans ce dernier cas, la présence du syndicat des copropriétaires à la procédure est exigée à peine d'irrecevabilité ([CA de Metz, 1ère chambre, 2 mai 2023, n° 19/02756](#)).

A cet égard, il sera rappelé que, depuis fort longtemps, la jurisprudence considère que l'atteinte portée aux parties communes d'un immeuble constitué en copropriété, dont chaque lot comprend une quote-part, constitue pour le copropriétaire un préjudice personnel l'autorisant à agir pour la réparation de ses préjudices tant collectifs que personnels ([Cass, 3ème civ, 11 mai 1982, n°81-10.368, Publié au bulletin](#)).

La jurisprudence opère alors une distinction entre l'action en cessation d'une atteinte portée aux parties communes, que le copropriétaire peut exercer individuellement, et l'action en réparation des désordres affectant les parties communes, que le syndicat des copropriétaires a seule compétence de mettre en œuvre ([Cass, 3ème civ, 30 juin 1993, n°90-19.186](#)).

Il en résulte donc que le copropriétaire n'a pas à démontrer l'existence d'un préjudice personnel distinct de celui subi par la collectivité pour agir en cessation d'une atteinte portée aux parties communes ([CA de Lyon, 28 mai 2013, n°12/00172](#) ; [CA de Lyon, 8ème chambre, 17 mai 2023, n°22/06434](#) ; [CA de Nîmes, 2ème chambre, section A, 6 avril 2023, n°22/01581](#)).

Et alors, de façon tout aussi constante, il est exigé par la jurisprudence que le syndicat des copropriétaires, représenté par son syndic, soit mis à la cause, à peine d'irrecevabilité cette fois-ci ([CA d'Aix-en-Provence, chambre 1-2, 7 mars 2024, n°23/08248](#) ; [CA de Lyon, 1ère chambre civile B, 21 février 2017, n°15/08581](#)).

Réception judiciaire et obligation de démolition

Ludovic Gauvin – Antarius Avocats

[Cass, 3ème civ, 23 octobre 2025, n°22-20.146](#)

La réception d'un ouvrage, qu'elle soit amiable ou judiciaire, est régie par [l'article 1792-6 du code civil](#), qui dispose que : « La réception est l'acte par lequel le maître de l'ouvrage déclare accepter l'ouvrage avec ou sans réserves. Elle intervient à la demande de la partie la plus diligente, soit à l'amiable, soit à défaut judiciairement. Elle est, en tout état de cause, prononcée contradictoirement. [...] »

Il en résulte donc que la réception peut être prononcée judiciairement, à la demande de la partie la plus diligente, lorsque l'ouvrage est en état d'être reçu, en l'absence d'accord amiable.

Le prononcé de la réception judiciaire n'est pas subordonné à la régularité administrative ou civile de la construction, mais à l'achèvement matériel de l'ouvrage, ayant pour objet de faire constater son achèvement et d'en transférer la garde au maître de l'ouvrage.

Par son arrêt rendu le 23 octobre 2025, la Cour de cassation rappelle que, dès lors qu'une partie de l'ouvrage doit être démolie et reconstruite pour cause d'empiètement sur la propriété d'autrui, il ne peut être considéré comme étant en état d'être reçu et ne peut donc pas faire l'objet d'une réception judiciaire, dont les conditions ne sont pas alors réunies.

Préalablement, la Cour de cassation avait pris soin de relever que les conditions d'une réception tacite n'étaient pas plus réunies, dès lors qu'il était fait état d'un solde de marché demeuré impayé de plus de 250.000,00 euros et que les maîtres de l'ouvrage avaient requis un huissier de justice, afin de constater des désordres et des inexécutions, avant de solliciter devant le juge des référés la désignation d'un expert judiciaire.

Il ne pouvait donc pas être considéré que la volonté non équivoque du maître de l'ouvrage de recevoir les travaux était en l'espèce établie.

S'agissant du refus de prononcer la réception judiciaire d'un ouvrage en présence d'un désordre à caractère décennal, du fait notamment d'un empiètement sur la propriété d'autrui, la position de la Cour de cassation n'est pas nouvelle.

Déjà, par un arrêt en date du 2 juin 1993 ([Cass, 3ème civ, 2 juin 1993, n°91-13.407](#)) la Cour de cassation avait écarté la possibilité d'une réception judiciaire, dès lors que l'ouvrage devait être démolí du fait de l'existence d'une demande de suppression d'un empiètement et de remise en état des lieux.

La Cour de cassation a confirmé sa position par un arrêt en date du 25 septembre 2012 ([Cass, 3ème civ, 25 septembre 2012, n°11-19.718](#)), en écartant la possibilité d'une réception judiciaire des ouvrages en présence d'une erreur d'implantation ayant conduit à l'empiètement de bâtiments sur une zone non constructible, devant entraîner leur démolition dès lors qu'aucune régularisation administrative n'était envisageable.

Si la réception judiciaire n'implique pas nécessairement l'existence d'une parfaite conformité aux règles d'urbanisme et aux principes constructifs, dès lors que l'ouvrage est en état d'être reçu, éventuellement avec des réserves, encore faut-il que le maître de l'ouvrage ne soit pas en présence d'un empiètement avéré et d'une obligation de démolition.

La Cour de cassation avait encore rappelé son analyse dans deux arrêts en date des 16 décembre 2014 ([Cass, 3ème civ, 16 décembre 2014, n° 13-24.032](#)) et 10 juin 2021 ([Cass, 3ème civ, 10 juin 2021, n° 20-14.676](#)), en indiquant que la réception judiciaire d'un ouvrage empiétant ne peut pas être prononcée, dès lors que la démolition doit être ordonnée.

C'est donc sans surprise que, dans son arrêt en date du 23 octobre 2025, la Cour de cassation confirme l'arrêt d'appel en indiquant que :

« 9. En second lieu, ayant retenu qu'une partie de l'ouvrage devait être détruite pour être reconstruite, elle en a exactement déduit que, l'ouvrage n'étant pas en état d'être reçu, les conditions du prononcé d'une réception judiciaire n'étaient pas réunies. »

A toute fin, il sera rappelé que la réception, qu'elle soit amiable ou judiciaire, n'a pas pour effet de purger les vices affectant la propriété du sol ou la régularité de l'implantation de l'ouvrage. Le prononcé d'une réception, même sans réserve, ne fait bien évidemment pas obstacle à l'exercice d'une action en démolition fondée sur l'empiètement, ni à la condamnation du maître de l'ouvrage à remettre les lieux en état ([Cour d'appel de Caen, 1ère chambre civile, 13 avril 2021, n° 17/00674](#)).

■ Baux commerciaux

Bail commercial et suspension du paiement des loyers

[Ludovic Gauvin – Antarius Avocats](#)

[Cass, 3ème civ, 18 septembre 2025, n° 23-24.005, Publié au bulletin](#)

Le paiement du loyer constitue une obligation essentielle du locataire commercial, dont l'inexécution peut d'ailleurs entraîner la résiliation du bail.

Il reste que l'obligation de délivrance du bailleur est tout aussi essentielle.

A ce titre, en applications des [articles 1719](#) et [1723 du code civil](#), le bailleur est obligé, par la nature même du contrat, et sans qu'il soit besoin d'aucune stipulation particulière, de délivrer au preneur la chose louée, d'entretenir cette chose en état de servir à l'usage pour lequel elle a été louée et d'en faire jouir paisiblement le preneur pendant toute la durée du bail ([Cour d'appel de Paris, pôle 5, chambre 3, 22 mai 2025, n° 21/09927](#)).

L'exception d'inexécution, qui relève des principes généraux du droit des contrats, permet à une des parties de suspendre l'exécution de son obligation tant que l'autre partie n'exécute pas la sienne.

Sur ce point, [l'article 1220 du code civil](#), qui est issu de la réforme du droit des contrats qui a été opérée par l'ordonnance du 10 février 2016, dispose que : « Une partie peut suspendre l'exécution de son obligation dès lors qu'il est manifeste que son cocontractant ne s'exécutera pas à l'échéance et que les conséquences de cette inexécution sont suffisamment graves pour elle. Cette suspension doit être notifiée dans les meilleurs délais. ».

En matière de bail commercial, la possibilité pour le preneur de suspendre le paiement de ses loyers du fait de l'inexécution du bailleur à ses obligations contractuelles essentielles a toujours été strictement encadrée.

La jurisprudence conditionne en effet la mise en œuvre de l'exception d'inexécution à l'existence d'un manquement du bailleur qui soit suffisamment grave pour priver le locataire de la jouissance effective de son local commercial.

C'est ainsi que dans un arrêt en date du 26 novembre 2015, la cour d'appel de Rennes a indiqué que ([Cour d'appel de Rennes, 26 novembre 2015, n° 15/01231](#)) :

« Le bailleur ne peut par le biais d'une telle clause relative à l'exécution de travaux, s'affranchir de son obligation de délivrer les lieux loués. Toutefois si le manquement du bailleur à son obligation de délivrance ouvre au locataire le droit d'agir en exception d'inexécution, seule l'impossibilité absolue du locataire d'utiliser les lieux loués conformément aux stipulations du bail, permet au locataire d'obtenir en référé une suspension du paiement des loyers. »

Très classiquement, la jurisprudence a donc toujours conditionné la suspension du paiement des loyers par la preuve de l'impossibilité absolue d'exploiter les locaux commerciaux donnés à bail ([Cour d'appel d'Aix-en-Provence, chambre 3-4, 31 octobre 2024, n° 24/02830](#)).

Dans un arrêt en date du 2 mai 2017, la cour d'appel de Montpellier a tout aussi clairement indiqué que ([Cour d'appel de Montpellier, 1ère chambre C, 2 mai 2017, n° 15/01516](#)) :

« Le locataire ne démontre pas une impossibilité totale d'utiliser les lieux loués, ni même une situation d'insalubrité grave nécessairement imputable à un défaut d'entretien du bailleur. »

Il en résulte donc que la simple gêne dans l'exploitation du local commercial donné à bail ne peut suffire à justifier la suspension du paiement des loyers sur le fondement de l'exception d'inexécution.

Par son arrêt en date du 18 septembre 2025, destiné à la publication, la Cour de cassation vient préciser, ce qui n'avait jamais été aussi clairement indiqué, que le locataire à bail commercial peut toujours 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 sont destinés, d'exécuter son obligation de paiement des loyers sans être tenu de délivrer une mise en demeure préalable.

Il est vrai que [l'article 1220 du code civil](#) n'exige nullement la délivrance préalable d'une mise en demeure au bailleur pour que l'exception d'inexécution soit mise en œuvre par le preneur.

Ceci étant précisé, il reste absolument constant, ce que rappelle encore la Cour de cassation, que la suspension du paiement des loyers commerciaux ne peut être entendue qu'en présence d'une défaillance fautive du bailleur ayant eu pour conséquence de rendre les locaux « impropres à l'usage auquel ils sont destinés. »

La consécration d'une approche in abstracto des conséquences de la modification des facteurs locaux de commercialité

Ludovic Gauvin – Antarius Avocats

[Cass, 3ème civ, 18 septembre 2025, n°24-13.288, Publié au bulletin](#)

Le droit des baux commerciaux prévoit que le montant du loyer des baux qui sont renouvelés ou révisés doit correspondre à la valeur locative, qui est déterminée selon plusieurs critères qui sont énoncés à l'article [L 145-33 du code de commerce](#) et au nombre desquels figurent les facteurs locaux de commercialité.

Le mécanisme du déplafonnement du loyer renouvelé est posé par l'article [L 145-34 du code de commerce](#) qui dispose notamment que : « En cas de modification notable des éléments mentionnés aux 1° à 4° de l'article L 145-33 (...), la variation du 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. »

La notion de facteurs locaux de commercialité est précisée à l'article [R 145-6 du code de commerce](#), qui énonce que :

« Les facteurs locaux de commercialité dépendent principalement de l'intérêt que présente, pour le commerce considéré, l'importance de la ville, du quartier ou de la rue où il est situé, du lieu de son implantation, de la répartition des diverses activités dans le voisinage, des moyens de transport, de l'attrait particulier ou des sujétions que peut présenter l'emplacement pour l'activité considérée et des modifications que ces éléments subissent d'une manière durable ou provisoire. »

S'il est entendu que le déplafonnement du loyer renouvelé n'est possible qu'en cas de modification matérielle notable des facteurs locaux de commercialité entraînant par elle-même une variation de la valeur locative de plus de 10%, la loi ne précise pas si l'incidence favorable qui est susceptible d'en résulter pour le preneur doit s'apprécier au regard du commerce stricto sensu qui est exploité dans le local commercial ou, de façon beaucoup plus élargie, à l'activité commerciale dont la nature est exercée par le locataire.

À cet égard, la jurisprudence a très généralement considéré que la modification des facteurs locaux de commercialité devait avoir une influence favorable « sur le commerce considéré » exploité dans le local commercial.

C'est ainsi que dans un arrêt rendu le 7 avril 2004 ([Cass, 3ème civ, 7 avril 2004, n°02-17.946](#)), la Cour de cassation a indiqué : « Qu'en statuant ainsi, sans rechercher, au besoin d'office, si les modifications retenues présentaient un intérêt pour l'activité exercée dans les lieux par le preneur, la cour d'appel n'a pas donné de base légale à sa décision. »

Encore, par un arrêt en date du 21 janvier 2014 ([Cass, 3ème civ, 21 janvier 2014, n°12-25.241](#)), la Cour de cassation confirmait son approche in concreto, que l'on pourrait qualifier de micro économique, en indiquant : « Qu'il y avait eu entre le 1er janvier 2004 et le 25 octobre 2007 une modification matérielle, locale et exceptionnelle des facteurs locaux de commercialité par la restructuration et la réhabilitation de l'hyper centre-ville, mais que celle-ci n'avait pas eu d'effet sur l'activité considérée... »

Dans plusieurs arrêts, la cour d'appel de Paris s'est elle-même inscrite dans cette analyse, en recherchant, y compris d'office, si la modification des facteurs locaux de commercialité au cours du bail expiré s'était avérée favorable à l'activité commerciale exercée par le preneur ([Cour d'appel de Paris, pôle 5, chambre 3, 22 juin 2022, n°19/18800](#) ; [Cour d'appel de Paris, pôle 5, chambre 3, 22 mai 2025, n°21/07077](#)).

C'est en définitive une tout autre analyse qui a été retenue par la Cour de cassation dans son arrêt du 18 septembre 2025, procédant ainsi à un notable revirement de jurisprudence.

En l'espèce, il était reproché à la cour d'appel de Paris ([Cour d'appel de Paris, 25 janvier 2024, n°20/14692](#)) d'avoir fixé le montant du loyer commercial renouvelé à la valeur locative, sans qu'il soit justifié d'une incidence favorable sur l'activité commerciale exercée par le preneur, dont il était soutenu qu'elle était inexistante, au motif qu'il était suffisant que la modification notable des facteurs locaux de commercialité soit de nature à avoir une incidence sur l'activité commerciale exercée par le preneur.

Le pourvoi est rejeté par l'arrêt du 18 septembre 2025, destiné à la publication, dès lors que :

« 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. »

Déplafonnement du loyer renouvelé et régime d'étalement du nouveau loyer commercial

Ludovic Gauvin – Antarius Avocats

[Cass, 3ème civ, 16 octobre 2025, n°23-23.834, Publié au bulletin](#)

La Cour de cassation vient de préciser que le régime protecteur d'étalement de la hausse du loyer commercial ne s'applique pas au bail dont la durée excède douze années par l'effet d'une tacite prolongation.

Il sera rappelé que [l'article L 145-34 du code de commerce](#) instaure un régime de plafonnement du loyer lors du renouvellement du bail commercial.

Sauf exceptions, le loyer renouvelé doit donc être plafonné à la variation de l'indice de référence, de sorte que le taux de variation du loyer ne peut pas excéder la variation, intervenue depuis la fixation initiale du loyer du bail expiré, de l'indice trimestriel des loyers commerciaux ou de l'indice trimestriel des loyers des activités tertiaires mentionnées au premier et deuxième alinéa de [l'article L 112- 2 du code monétaire et financier](#).

Il reste qu'un déplafonnement du loyer est toujours possible lors du renouvellement du bail commercial dans les cas de figure prévus par les articles [L 145-34](#) et [R 145-6 du code de commerce](#), à savoir :

-Dans le cas d'une modification notable des éléments composant la valeur locative visés aux [1° à 4° de l'article L 145-33 du code de commerce](#).

► LA LETTRE ANTARIUS

A cet égard, par un arrêt en date du 18 septembre 2025 ([Cass, 3ème civ, 18 septembre 2025, n°24-13.288, Publié au bulletin](#)), la Cour de cassation a précisé que la modification notable des facteurs locaux de commercialité constitue un motif de déplaçonnement du prix du bail renouvelé, si elle est de nature à avoir une incidence sur l'activité commerciale exercée par le locataire, indépendamment de son incidence effective et réelle sur le commerce exploité dans les locaux.

-Dans le cas où la durée du bail est contractuellement supérieure à neuf ans.

En cas de déplaçonnement du loyer à l'occasion du renouvellement du bail commercial, en application du dernier alinéa de [l'article L 145-34 du code de commerce](#), cette circonstance ne peut conduire à des augmentations supérieures, pour une année, à 10% du loyer acquitté au cours de l'année précédente.

Le texte instaure ainsi un étalement de la hausse du loyer qui résulte de son déplaçonnement du fait du renouvellement du bail commercial.

Il s'agit d'un « *dispositif* » global en cas de déplaçonnement du loyer qui n'est applicable que dans les deux seuls cas prévus par la loi.

La question a donc été posée de savoir si ce régime protecteur du preneur pouvait être applicable en situation d'un bail dont la durée totale aura excédé douze ans par l'effet d'une tacite prolongation.

Pour rappel, la tacite prolongation, selon la définition donnée par l'article L 145-9 du code de commerce, s'entend de la situation dans laquelle, à l'issue du terme contractuellement prévu du bail, aucune des parties n'a donné congé, ni demandé le renouvellement, le locataire étant simplement resté dans les lieux.

Dans ce cas, le bail se poursuit aux mêmes conditions qu'initialement, sans terme précis, jusqu'à ce qu'un congé ou une demande de renouvellement intervienne, selon [l'article L 145 – 57 du code de commerce](#).

La période de tacite prolongation s'ajoute à la durée initiale du bail pour le calcul du délai de douze ans.

Par son arrêt rendu le 16 octobre 2025 ([Cass, 3ème civ, 16 octobre 2025, n°23-23.834, Publié au bulletin](#)), la Cour de cassation indique très clairement que le principe d'étalement de la hausse du loyer résultant du déplaçonnement ne s'applique pas lorsque la durée du bail de neuf ans s'est poursuivie, par l'effet de la tacite prolongation, pendant plus de douze ans.

L'analyse de la Cour de cassation apparaît ainsi conforme à la grande majorité des décisions rendues par les juges du fond et n'est donc pas une réelle surprise.

Il en résulte donc que le preneur, dont le loyer est déplaçonné, ne peut pas bénéficier du régime protecteur d'étalement de la hausse de son loyer commercial.

Le loyer du bail renouvelé doit alors correspondre à la valeur locative des lieux loués déterminés selon les critères de [l'article L 145-34 du code de commerce](#) et de [l'article L 145-21 du code de commerce](#), qui renvoient à [l'article L 145-33 du code de commerce](#).

Le principe n'est bien entendu applicable que si, par l'effet de la tacite prolongation, le bail qui était initialement de neuf ans s'est poursuivi pendant plus de douze ans.

En effet, si le preneur a sollicité le renouvellement avant l'expiration des douze ans, le loyer du bail renouvelé devra être plafonné, même si le bail s'est de fait poursuivi par tacite reconduction au-delà de cette durée, ce que la Cour de cassation a déjà confirmé à plusieurs reprises ([Cass, 3ème civ, 21 décembre 1993, n°91-20.119, Publié au bulletin](#)).

Analyse encore confirmée dans un arrêt en date du 1er octobre 1997 ([Cass, 3ème civ, 1er octobre 1997, n°95-21.806, Publié au bulletin](#)) dans la situation où, après que la bailleur a notifié une offre de renouvellement en cours de période de tacite reconduction, le preneur a lui-même notifié ultérieurement une demande de renouvellement sur le fondement de [l'article 6 du décret du 30 septembre 1953](#), de sorte que la durée du bail renouvelé n'ayant pas excédé douze ans, le loyer du bail renouvelé doit être plafonné.

ANTARIUS AVOCATS

A N G E R S - R E N N E S



ANTARIUS
AVOCATS

RETROUVEZ TOUTES
LES LETTRES SUR
NOTRE SITE WEB



www.antarius-avocats.com



Antarius Avocats