



**LETTRE DE LA TROISIÈME  
CHAMBRE CIVILE**

Une sélection des arrêts rendus par  
la troisième chambre civile de la Cour de cassation

## Climat et bâtiment

Étude écrite par

Jean-François Zedda,

Conseiller référendaire à la troisième chambre civile de la Cour de cassation

Aucun des contentieux de l'immobilier, dont la troisième chambre civile de la Cour de cassation est spécialement chargée, n'est épargné par les questions environnementales. Le climat et son dérèglement, en particulier, font peser de grandes menaces sur les bâtiments et remettent en cause de grands équilibres. Mais inversement, il n'est plus possible de bâtir sans se préoccuper du climat. Dans des litiges qui confrontent des intérêts essentiellement privés, quel rôle le juge judiciaire peut-il jouer pour accompagner la transition énergétique ?

### **Le changement climatique augmente la vulnérabilité du bâti à son environnement**

Indépendamment de tout dérèglement climatique, les récents tremblements de terre en Turquie sont venus nous rappeler brutalement combien nos constructions peuvent être vulnérables à leur environnement. Même si certains dommages ne peuvent être évités, le respect des normes élaborées pour assurer la pérennité des ouvrages et la sécurité de leurs occupants est crucial. Du reste, lorsque le non-respect de la norme menace la sécurité des occupants, la Cour de cassation considère que le dommage est actuel pour l'application de la garantie décennale, même si le bâtiment n'a pas encore été endommagé par un sinistre (s'agissant précisément des normes parasismiques :

3<sup>e</sup> Civ., 25 mai 2005, pourvoi n° 03-20.247, Bull. 2005, III, n° 113).

La protection du bâti contre son environnement n'est pas une préoccupation nouvelle, mais le changement climatique, en augmentant la fréquence et/ou l'intensité de certaines catastrophes, telles les inondations, les tempêtes et les sécheresses, ou en exposant certaines zones autrefois épargnées, constitue un nouveau défi pour les constructeurs, les propriétaires et les usagers. Les climatologues prévoient, notamment, la multiplication des épisodes de sécheresse. Or, la sécheresse est l'ennemi du bâti : les mouvements de terrain différentiels consécutifs à la sécheresse et à la réhydratation des sols menacent des millions d'habitations. Face à des sinistres provoqués, non par des épisodes ponctuels intenses, mais par des épisodes répétés, le code des assurances vient d'être modifié pour permettre la prise en compte, au titre des catastrophes naturelles, de la succession anormale d'événements de sécheresse d'ampleur significative (ordonnance n°2023-78 du 8 février 2023 modifiant l'article L. 125-1 du code des assurances, avec une entrée en vigueur au plus tard le 1<sup>er</sup> janvier 2024).

Selon un récent rapport d'information du Sénat, le risque lié au retrait-gonflement des argiles ("RGA") menace l'équilibre du régime de catastrophe naturelle. Le coût annuel moyen de ce risque a doublé ces dernières années et l'année 2022 marquera un nouveau record. France assureurs prévoit un triplement du coût cumulé de la sinistralité sécheresse au cours des trente prochaines années. La réparation et la prévention des fissures des bâtiments est, en effet, très coûteuse. Le rapport sénatorial déplore l'insuffisance des mesures de prévention avant sinistre dans les zones à risque. Les contentieux soumis aux juridictions montrent, également, que de nombreux sinistres pourraient être évités si les études techniques préconisées par les géotechniciens étaient réalisées en amont des constructions.

En dehors du risque sécheresse, la fréquence d'autres catastrophes naturelles pourrait être augmentée par le changement climatique. Certains modèles météorologiques prévoient une augmentation de la variabilité du cycle de l'eau ou de la vitesse des vents, ce qui pourrait se traduire par plus d'inondations et de tempêtes, ou par l'intensification de ces phénomènes. On le voit déjà pour les ouragans dans l'Atlantique, dont la force dépend de la température des eaux de surface. Une récente étude de la fédération des assureurs sur l'indemnisation des dégâts causés par les événements climatiques, évoque une hausse de la sinistralité climatique de près de 93 % d'ici 2050. Qu'il s'agisse de l'assurance habitation ou de l'assurance décennale, notre écosystème assurantiel entre dans une zone de turbulences. Indépendamment de leur coût, la multiplication des sinistres interroge également sur la capacité de la filière du bâtiment, qui peine à recruter, à faire face à la demande de travaux.

Face à ces risques naturels, le législateur a entendu renforcer le devoir d'information pesant sur les propriétaires à l'égard des acquéreurs et des locataires. Le manquement à cette obligation d'information génère un important contentieux, compte tenu de l'impact que peut avoir la connaissance des risques sur la valeur du bien et le consentement des parties. La Cour de cassation a récemment jugé qu'un phénomène extérieur à l'immeuble, tel que l'échouage d'algues sargasses sur les rivages proches, pouvait constituer un vice caché (3<sup>e</sup> Civ., 15 juin 2022, pourvoi n° 21-13.286, publié au Bulletin).

## **Le bâtiment a un grand rôle à jouer dans la lutte contre le changement climatique**

Avec la crise climatique que nous traversons, il n'est plus possible de raisonner simplement en termes de dommages à l'ouvrage : le bâtiment ne doit pas seulement se protéger de son environnement, il doit lui-même préserver l'environnement. Comme nos autres activités, la construction doit être repensée pour diminuer son empreinte écologique.

Les Etats membres de l'Union européenne, conscients que la lutte contre le réchauffement climatique passe par une réduction drastique de nos émissions de gaz à effet de serre (GES), se sont fixé pour objectif d'atteindre la neutralité carbone en 2050. Le secteur du bâtiment (construction et utilisation) est responsable à lui seul d'un quart des émissions de GES. Il constitue donc une cible clé des politiques de réduction des émissions. Les premières réglementations thermiques sont apparues dans les années 1970 avec le premier choc pétrolier. Elles répondent aujourd'hui à une logique autant environnementale qu'économique. Chaque nouveau palier parie sur l'imagination des industriels et des entrepreneurs pour concevoir des matériaux et techniques toujours plus performants. La réglementation environnementale 2020 ("RE 2020") franchit un nouveau cap en termes de contrainte et de complexité. Dans le même temps, le législateur entend favoriser les expérimentations environnementales, en multipliant les hypothèses permettant d'accorder des dérogations aux règles locales d'urbanisme.

De nouvelles lois ont été votées ces dernières années, telle la loi n° 2020-105 du 10 février 2020 relative à la lutte contre le gaspillage et à l'économie circulaire, dite loi AGEC, pour inciter les constructeurs à réemployer des matériaux de construction : il ne s'agit pas simplement de recycler les déchets de la construction mais de donner une nouvelle vie à des parties de l'ouvrage à démolir qui sont dans un état suffisamment bon pour être intégrées dans un bâtiment neuf (exemple : fenêtres, radiateurs, plaques de couverture et de bardage, etc.). Cette technique, qui ne fait pas encore l'objet de règles professionnelles, reste pour l'heure assez marginale mais l'objectif est d'en faire une technique courante pour atteindre nos objectifs de "décarbonation".

Ces contraintes environnementales seront, sans aucun doute, la source de contentieux. Les infractions à la RE 2020 donneront lieu à de nouveaux questionnements voire à des dilemmes : lorsque le dépassement des indices environnementaux sur le cycle de vie de l'ouvrage provient de la phase construction sans que la performance énergétique de l'ouvrage achevé soit en cause, qui subit le préjudice ? Comment réparer les infractions lorsque les travaux nécessaires à l'amélioration de la performance de l'ouvrage entraînent une consommation d'énergie qui rendra impossible le respect des indices sur le cycle de vie des bâtiments ?

Par ailleurs, la sinistralité des nouvelles techniques de construction, du réemploi ou de l'utilisation de matériaux innovants est encore incertaine. Des dommages sériels pourraient survenir, donnant lieu à des contentieux tout aussi sériels. Au cours de la dernière décennie, les prestations d'assurance ont augmenté de

33 % et France assureurs attribue, notamment, cette progression à l'évolution des technologies et des matériaux. Les contentieux multiples liés à la pose de panneaux photovoltaïques en toiture constituent un exemple de ces risques de dommages sériels. Des effets d'aubaine ont conduit des acteurs à se lancer sur le marché, avec des compétences techniques faibles et au moyen d'équipements à la fiabilité insuffisante. La pose des panneaux a, ainsi, entraîné de nombreux sinistres : performances promises non atteintes, infiltrations d'eau par les toitures endommagées lors de la pose et, plus grave, incendies électriques. La pose de pompes à chaleur donne également lieu à de nombreux litiges.

Les juridictions auront, ainsi, à faire face à des contentieux complexes, impliquant de nombreux acteurs de la chaîne de construction et auront besoin d'experts, notamment thermiciens, en nombre suffisant pour les aider à statuer sur les responsabilités. La contrainte environnementale pourrait, du reste, impacter la façon même dont les juridictions réparent les préjudices. La Cour de cassation permet déjà depuis plusieurs années, pour refuser certaines démolitions/reconstructions réclamées par les maîtres d'ouvrage insatisfaits, de prendre en considération la disproportion du coût de ces mesures (récemment : 3<sup>e</sup> Civ., 17 novembre 2021, pourvoi n° 20-17.218, publié au Bulletin). Leur coût environnemental ne doit-il pas également entrer en ligne de compte ? Le principe de proportionnalité pourrait ainsi évoluer pour intégrer l'intérêt collectif dans l'équation, au-delà des seuls intérêts particuliers en balance.

La réduction de nos émissions de gaz à effet de serre ne passe pas seulement par des bâtiments neufs plus sobres en énergie. Elle passe nécessairement par l'amélioration des performances du bâti existant : isolation des murs et couvertures, remplacement des fenêtres, remplacement des appareils de chauffage, adjonction d'appareils de production d'énergie. Un plan de rénovation énergétique des bâtiments a été adopté qui prévoit des aides financières massives pour améliorer la performance des logements. Mais récemment, des mesures plus contraignantes ont été adoptées, comme l'interdiction progressive de louer les "passoires thermiques" par la loi "climat et résilience" du 22 août 2021. L'entrée en vigueur de cette loi impacte déjà fortement le marché de l'immobilier. Compte tenu des conséquences du classement obtenu au terme du diagnostic de performance énergétique, les litiges pourraient se multiplier, mettant en cause la responsabilité du diagnostiqueur. Des associations de consommateurs se plaignent, en effet, de l'absence de fiabilité des diagnostics.

L'article L. 123-2 du code de la construction et de l'habitation dispose que l'impropriété à la destination, au sens de l'article 1792 du code civil, 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. Mais, d'une part, les cas où le surcoût énergétique sera jugé exorbitant pourraient se multiplier avec l'explosion des coûts de l'énergie et, d'autre part, l'absence de responsabilité décennale ne signifie pas absence de responsabilité civile et absence de contentieux.

De multiples obstacles freinent l'engagement des travaux de rénovation, alors que plus de cinq millions de logement doivent être rénovés d'ici dix ans. Ces dernières années, les travaux se sont concentrés sur les changements du mode de chauffage, avec des gains parfois décevants en termes de réduction de la dépense énergétique. Malgré des aides multiples, les rénovations globales rebutent de nombreux propriétaires. L'isolation des murs, notamment, se heurte à d'importants défis techniques, esthétiques et financiers. L'isolation par l'extérieur est délicate pour les immeubles les plus anciens et l'isolation par l'intérieur peut faire perdre de précieux mètres carrés habitables. Face à ces difficultés, le Sénat vient de créer une commission d'enquête pour évaluer l'efficacité des politiques publiques en matière de rénovation énergétique.

Pour les logements dépendant d'immeubles en copropriété, le gain de performance nécessite souvent des travaux sur des parties communes qu'il est parfois difficile de faire voter. Selon l'usage qu'ils ont de leur bien, occupation ou location, ou selon la situation du bien dans l'immeuble, les copropriétaires n'ont pas forcément le même intérêt à la rénovation. La loi climat et résilience précitée prévoit, certes, l'obligation (progressive en fonction de la taille de la copropriété) de voter un projet de plan pluriannuel des travaux nécessaires, notamment, à la réalisation d'économies d'énergie et à la réduction des émissions de gaz à effet de serre. Cependant, seule l'absence de planification des travaux nécessaires à la préservation de la santé et de la sécurité des occupants est sanctionnée par une intervention de l'autorité administrative. Depuis quelques années, des acteurs du secteur immobilier plaident pour une modification des règles d'administration des copropriétés, pour permettre une sauvegarde plus efficace des intérêts de la collectivité des copropriétaires.

D'autres considèrent que c'est le droit de propriété lui-même qui, de manière plus générale, devrait être réformé pour permettre d'atteindre dans les temps les objectifs climatiques. Devant les juridictions, le droit de propriété individuelle se retrouve en tension face à de nouveaux enjeux de protection de l'intérêt général.

## **Comment concilier transition énergétique, préservation de la biodiversité et intérêts particuliers ?**

Les objectifs climatiques impliquent la construction de nouvelles infrastructures de production d'énergie décarbonée tels les parcs d'aérogénérateurs (les "éoliennes"). La filière se plaint, toutefois, des nombreux recours en justice qui entraveraient le développement de l'éolien. Ces obstacles judiciaires expliqueraient en partie le retard de la France dans ce domaine comparativement à l'Allemagne ou au Royaume-Uni. Même si cette explication est sans doute à relativiser, il est vrai que l'implantation de nouveaux parcs éoliens ne se fait pas sans encombre. Les éoliennes suscitent une fréquente hostilité des riverains. La loi n° 2023-175 du 10 mars 2023 relative à l'accélération de la production d'énergies renouvelables entend faciliter et accélérer les projets d'implantation. La Cour de cassation a déjà jugé, pour sa part, que la dépréciation d'un bien immobilier causée par le voisinage d'un générateur pouvait constituer un inconvénient normal du voisinage, compte tenu de l'intérêt public poursuivi (3<sup>e</sup> Civ., 17 septembre 2020, pourvoi n° 19-16.937).

Un autre contentieux délicat concerne le respect des normes environnementales par les aérogénérateurs : leurs pales peuvent s'avérer particulièrement meurtrières pour les oiseaux, notamment lorsque leur implantation dans des couloirs de migration ou des zones abritant des espèces rares a été validée. Par une décision récente, la Cour de cassation a jugé que l'infraction de destruction d'oiseaux protégés (en l'espèce des faucons crécerelletes) pouvait s'appliquer à la destruction accidentelle par des éoliennes autorisées (3<sup>e</sup> Civ., 30 novembre 2022, pourvoi n° 21-16.404, publié au Bulletin). Par une autre, elle a décidé que des associations de protection de l'environnement pouvaient se fonder sur l'annulation du permis de construire pour insuffisance de l'étude d'impact relative à la présence d'aigles royaux pour demander la démolition d'un parc éolien, en application de l'article L. 480-13 du code de l'urbanisme (3<sup>e</sup> Civ., 11 janvier 2023, pourvoi n°21-19.778, publié au Bulletin).

On voit, à l'occasion de ces décisions, que la préservation de l'environnement produit des impératifs qui peuvent parfois entrer en contradiction : réduction des émissions de gaz à effet de serre contre préservation de la biodiversité.

Compte tenu des enjeux du dérèglement climatique, le juge doit sans doute repenser son office. Il a, en effet, un grand rôle à jouer dans l'accompagnement de la transition énergétique, en donnant une portée effective aux règles édictées pour la conduire. Il sera amené à trouver de nouveaux équilibres entre la protection de certains droits fondamentaux, comme le droit de propriété, et la préservation de l'intérêt commun. C'est pour aider les juges du fond à accomplir leur office que la troisième chambre civile a choisi de placer l'environnement au cœur de ses réflexions et sa communication.

# Table des matières

<b>ACTION EN PAIEMENT DE TRAVAUX ET SERVICES</b> .....	6
L'action en paiement de travaux et services engagée à l'encontre d'un consommateur par un professionnel se prescrit, en principe, à compter de la date l'achèvement des travaux ou de l'exécution des prestations .....	6
<b>ASSOCIATIONS</b> .....	7
Des précisions sur l'application du principe d'impartialité à l'organe disciplinaire d'une association.....	7
<b>ASSURANCES</b> .....	8
La faute dolosive en droit des assurances .....	8
<b>BAUX COMMERCIAUX</b> .....	9
Lissage du déplafonnement : office du juge des loyers commerciaux et de la cour d'appel.....	9
Le domaine d'application de l'effet interruptif de la notification du mémoire préalable est limité à la procédure devant le juge des loyers commerciaux.....	10
Régime de l'action du bailleur en paiement d'une indemnité d'occupation après l'exercice par le locataire de son droit d'option en vertu de l'article L.145-57 du code de commerce .....	11
<b>LOCATION DE COURTE DURÉE DE LOGEMENTS MEUBLÉS</b> .....	12
Imputabilité de la méconnaissance de la réglementation sur le changement d'usage en cas de sous-location .....	12

## **ACTION EN PAIEMENT DE TRAVAUX ET SERVICES**

### **L'action en paiement de travaux et services engagée à l'encontre d'un consommateur par un professionnel se prescrit, en principe, à compter de la date l'achèvement des travaux ou de l'exécution des prestations**

- 3<sup>e</sup> Civ., 1<sup>er</sup> mars 2023, pourvoi n° 21-23.176, publié au Bulletin

Dans un premier temps, la première chambre civile puis la troisième chambre civile, s'agissant de la prescription de l'article L. 137-2, devenu L. 218-2 du code de la consommation, jugeaient que le point de départ de la prescription de l'action en paiement de travaux était situé au jour de l'établissement de la facture.

Cette solution avait le mérite de la clarté en utilisant un critère formel, l'établissement d'une facture, pour fixer la date de départ du délai de prescription, étant précisé que selon l'article L. 441-9 du code de commerce, le professionnel est tenu de délivrer une facture dès la réalisation de la prestation.

Puis, par un arrêt du 26 février 2020 (Com., 26 février 2020, pourvoi n° 18-25.036, publié au Bulletin), la chambre commerciale a jugé, au visa des articles L. 110-4 du code de commerce et 2224 du code civil, que le point de départ du délai de la prescription quinquennale de l'action en paiement se situait à la date à laquelle la prestation commandée avait été exécutée.

Cette solution a été récemment adoptée par la première chambre civile (1<sup>re</sup> Civ., 19 mai 2021, pourvoi n° 20-12.520, publié au Bulletin), qui considère désormais, au visa des articles 2224 du code civil et L. 137-2, devenu L. 218-2 du code de la consommation, que le point de départ du délai biennal doit être fixé à la date de la connaissance des faits qui permet au professionnel d'exercer son action en paiement, laquelle peut être caractérisée par l'achèvement des travaux ou l'exécution des prestations.

Se ralliant à cette solution, la troisième chambre civile a décidé, par substitution de motifs, au visa des articles 2224 du code civil et L. 137-2, devenu L. 218-2 du code de la consommation, que l'action en paiement de travaux et services engagée à l'encontre de consommateurs par un professionnel se prescrit à compter de la date de la connaissance des faits permettant à ce dernier d'exercer son action. Elle a également précisé que cette date est caractérisée, hormis les cas où le contrat ou la loi en disposent autrement, par l'achèvement des travaux ou l'exécution des prestations, cette circonstance rendant la créance exigible.

La fixation du point de départ de l'action en paiement à la date d'exécution ou d'achèvement des travaux se justifie au regard du critère de l'exigibilité de la créance. En effet, si la facture matérialise la demande en paiement des travaux au consommateur, elle ne constitue pas le fait permettant au professionnel d'exercer une action en paiement à son encontre. Celui-ci ne pourra exercer une action en paiement qu'au jour où sa créance devient exigible, c'est-à-dire à partir du moment où son obligation d'exécuter les travaux est considérée comme réalisée et que la contrepartie peut être exigée.

Il convient toutefois de réserver les cas où la loi ou le contrat fixent l'exigibilité de la créance du professionnel à une autre date que celle de la réalisation des travaux.

En outre, en fixant le point de départ de la prescription à la date de l'achèvement ou de l'exécution des travaux, le professionnel ne pourra plus provoquer un report du point de départ de la prescription par une remise tardive de la facture.

Cette solution permet également d'harmoniser le point de départ des délais de prescription des actions en paiement de travaux.

## Des précisions sur l'application du principe d'impartialité à l'organe disciplinaire d'une association

- 3<sup>e</sup> Civ., 11 janvier 2023, pourvoi n° 21-17355, publié au Bulletin

La procédure tendant à l'exclusion d'un sociétaire qui ne respecte pas les engagements du pacte associatif doit être menée dans le respect des droits de la défense et des principes de contradiction et d'impartialité, quand bien même l'article 6, § 1, de la Convention de sauvegarde des droits de l'homme et des libertés fondamentales n'est pas applicable en droit associatif (1<sup>re</sup> Civ., 14 décembre 2004, pourvoi n° 02-11.127, Bull. 2004, I, n° 308 ; 1<sup>re</sup> Civ., 21 novembre 2006, pourvoi n° 05-14.630, Bull. 2006, I, n° 494).

Ainsi, l'adhérent doit être convoqué, avoir connaissance des griefs qui lui sont reprochés tandis que les membres de la formation disciplinaire ne doivent pas faire connaître à l'avance la décision qu'ils sont appelés à prendre (par exemple : 1<sup>re</sup> Civ., 6 mars 2019, pourvoi n° 18-14.178).

L'arrêt commenté apporte deux précisions quant à l'application du principe d'impartialité à l'organe disciplinaire d'une association.

Dans cette affaire, le membre d'une association sportive, auquel il était reproché divers griefs dont un manque de courtoisie à l'égard de son entraîneur mais aussi de la présidente de l'association, avait fait l'objet d'une mesure de suspension provisoire dans l'attente de la tenue d'un conseil de discipline puis avait été définitivement exclu de l'association par celui-ci.

Le tribunal puis la cour d'appel ont rejeté la demande en annulation de la suspension provisoire et de l'exclusion définitive pour manquement au principe d'impartialité.

La première question posée à la Cour de cassation était celle du respect de l'impartialité objective, les deux mesures successives ayant été prises par les mêmes personnes.

L'organe disciplinaire d'une association n'est pas un tribunal mais est de nature purement conventionnelle de sorte que la Cour a jugé que le fait, pour les membres de la formation disciplinaire d'une association, de s'être préalablement prononcés sur le bien-fondé des griefs reprochés à l'adhérent poursuivi en décidant à son encontre une mesure de suspension provisoire pour ces mêmes griefs, ne caractérisait pas, à lui seul, un manquement à l'impartialité.

En réponse à la seconde question, tenant à l'impartialité subjective de la présidente de l'association, qui était concernée par l'un des griefs reprochés au sociétaire, la Cour de cassation contrôle que les juges du fond ont concrètement recherché, au regard des circonstances de l'espèce, si son comportement personnel permettait de suspecter sa partialité.

Dans l'affaire commentée, la cour d'appel avait relevé que les difficultés avaient essentiellement pour origine des agissements envers un entraîneur du club, la crise qui s'en était suivie ayant été gérée pour partie par la présidente par intérim du club, sans que cela ne remît en cause son impartialité. Elle a ainsi pu en déduire que les droits de la défense avaient été respectés.

La Cour de cassation se livre donc à une lecture nuancée du principe d'impartialité en matière associative, propre à en garantir le respect sans alourdir à l'excès le fonctionnement du pacte associatif.

## La faute dolosive en droit des assurances

- 3<sup>e</sup> Civ., 30 mars 2023, pourvoi n° 21-21.084, publié au Bulletin et au Rapport

L'article L. 113-1, alinéa 2, du code des assurances dispose que l'assureur ne répond pas des pertes et dommages provenant d'une faute intentionnelle ou dolosive de l'assuré. Traditionnellement, la Cour de cassation ne faisait pas de différence entre faute intentionnelle et faute dolosive : sous des appellations différentes, n'était visée que la faute par laquelle l'assuré avait cherché à créer le dommage tel qu'il était survenu.

Cette définition unique, protectrice des intérêts de l'assuré et, surtout, de ceux du tiers lésé, auquel les exclusions de garantie sont opposables, obligeait les assureurs à garantir des comportements particulièrement graves par lesquels l'assuré, sans avoir recherché le dommage, avait délibérément enfreint ses obligations avec la conscience qu'un dommage en résulterait inéluctablement, de sorte que l'aléa, consubstantiel à la convention d'assurance, avait été supprimé.

A partir de 2013, la jurisprudence a évolué pour étendre le champ des fautes non assurables et sanctionner d'autres comportements faisant disparaître l'aléa. Pour parvenir à cette extension, la deuxième chambre civile de la Cour de cassation, chargée du contentieux de l'assurance, a donné à la faute dolosive une définition distincte de celle de la faute intentionnelle, en jugeant qu'elle n'impliquait pas nécessairement la recherche du dommage tel qu'il était survenu.

La troisième chambre civile, chargée du contentieux de l'assurance de construction, avait, pour sa part, conservé la définition originelle de la faute dolosive, en continuant d'exiger la démonstration d'une recherche du dommage par l'assuré. Craignant qu'une acception trop large de la faute non assurable prive trop facilement le maître de l'ouvrage de toute indemnisation d'assurance, sans que celui-ci puisse se retourner contre le constructeur, souvent défaillant, elle n'avait pas donné son autonomie à la faute dolosive non assurable.

La définition donnée par la deuxième chambre civile à la faute dolosive s'est toutefois affinée aux cours des dernières années, afin d'éviter que, par une acception trop large, elle absorbe des fautes qui, quoique lourdes ou inexcusables, ne supprimaient pas tout aléa. La deuxième chambre civile définit désormais la faute dolosive comme un acte délibéré de l'assuré commis avec la conscience du caractère inéluctable de ses conséquences dommageables (2<sup>e</sup> Civ., 20 janvier 2022, pourvoi n° 20-13.245, publié au Bulletin).

Par l'arrêt commenté, la troisième chambre civile rejoint la deuxième chambre civile dans sa définition autonome de la faute dolosive. La décision reprend la définition exacte rappelée ci-dessus et rejette un pourvoi qui reprochait à une cour d'appel de n'avoir pas caractérisé, pour retenir une faute dolosive exclusive de garantie, l'intention de l'assuré de causer le dommage tel qu'il était survenu.

Les juges du fond devront se montrer rigoureux dans la qualification de la faute de l'assuré, en recherchant si celui-ci avait conscience que son manquement délibéré allait inéluctablement causer le dommage survenu. L'assureur doit démontrer que l'assuré savait, en manquant à ses obligations, que le dommage ne serait pas seulement probable, voire très probable, mais certain. Ainsi, lorsque la survenance du dommage ne dépend pas uniquement de la faute de l'assuré mais également d'événements dont la survenance ne pouvait être tenue pour certaine, la faute de l'assuré n'est pas dolosive au sens de l'article L. 113-1 du code des assurances. Si un aléa subsiste, l'exclusion légale ne peut être retenue. La faute dolosive se distingue, en cela, de la faute inexcusable et notamment de l'inobservation inexcusable des règles de l'art, qui, selon les clauses-types applicables aux contrats d'assurance de responsabilité décennale, n'est pas sanctionnée par une exclusion de garantie mais par une déchéance inopposable au tiers lésé.

Les maîtres de l'ouvrage ont intérêt, pour leur part, à se conformer à leur obligation de souscrire une assurance de dommages-ouvrage, puisque la garantie de l'assureur de responsabilité pourra plus fréquemment leur être refusée en cas de manquement délibéré du constructeur aux règles de l'art.

## BAUX COMMERCIAUX

### Lissage du déplafonnement : office du juge des loyers commerciaux et de la cour d'appel

- 3<sup>e</sup> Civ., 25 janvier 2022, pourvoi n° 21-21.943, publié au Bulletin

Une des innovations majeures de la loi n° 2014-626 du 18 juin 2014 relative à l'artisanat, au commerce et aux très petites entreprises, dite loi Pinel, est l'ajout d'un alinéa à l'article L. 145-34 du code de commerce, selon lequel, lorsque la durée du bail est contractuellement supérieure à neuf ans ou en cas de déplafonnement du loyer renouvelé, « la variation de loyer qui en découle ne peut conduire à des augmentations supérieures, pour une année, à 10 % du loyer acquitté au cours de l'année précédente ».

Si la Cour de cassation avait déjà été amenée à rendre un avis sur les modalités d'application de ce nouveau dispositif (Avis de la Cour de cassation, 9 mars 2018, n° 17-70.040, Bull. 2018, Avis, n° 3) et à transmettre une question prioritaire de constitutionnalité (3<sup>e</sup> Civ., 6 février 2020, pourvoi n° 19-19.503, publié au Bulletin) à la suite de laquelle le Conseil Constitutionnel a consacré la constitutionnalité du dernier alinéa de l'article L. 145-34 du code de commerce (Décision n° 2020-837 QPC du 7 mai 2020), c'est, par l'arrêt commenté, la première fois qu'elle a statué sur l'application de ce texte dans le cadre d'un pourvoi.

En l'occurrence, la bailleuse reprochait à une cour d'appel, statuant en appel d'un juge des loyers commerciaux, d'avoir excédé ses pouvoirs en fixant un échancier des augmentations du loyer déplafonné alors que la locataire lui demandait, à titre subsidiaire, en cas de déplafonnement du loyer renouvelé, de dire que les augmentations de loyer en résultant ne pourraient pas être supérieures à 10 % du loyer acquitté au cours de l'année précédente.

Dans le droit fil de son avis, par lequel elle avait écarté la conception du bail à paliers, la Cour de cassation a réaffirmé que le mécanisme créé par le dernier alinéa de l'article L. 145-34 du code de commerce n'instaure, dans les cas qu'il détermine, qu'un étalement de la hausse du loyer qui résulte du déplafonnement, sans affecter la fixation du loyer à la valeur locative.

Le juge des loyers commerciaux connaissant, aux termes de l'article R. 145-23 du code de commerce, des seules contestations relatives à la fixation du prix du bail révisé ou renouvelé et ce dispositif étant distinct de celui de la fixation du loyer, l'arrêt commenté retient qu'il n'entre pas dans son office de statuer sur l'application du dernier alinéa de l'article L. 145-34 du même code. Cette solution, fondée sur une lecture stricte de l'article R. 145-23, apporte une précision complémentaire à l'avis qui ne se prononçait que sur l'absence de pouvoir du juge des loyers commerciaux d'arrêter l'échéancier des loyers.

Par ailleurs, l'arrêt commenté éclaire l'office de la cour d'appel en consacrant la solution de principe selon laquelle, saisie d'un appel formé contre un jugement du juge des loyers commerciaux, elle ne peut statuer que dans la limite des pouvoirs de celui-ci.

Cette solution se justifie au regard de la particularité de l'office du juge des loyers commerciaux, qui peut seulement fixer le prix du loyer révisé ou renouvelé, sans prononcer de condamnation puisque, conformément à l'article L.145-57 du code de commerce, l'ordonnance ou l'arrêt fixant le prix du nouveau bail ne vaut bail qu'à défaut d'exercice par les parties de leur droit d'option ou d'accord pour dresser un nouveau bail dans le délai d'un mois qui suit la signification de la décision définitive.

# Le domaine d'application de l'effet interruptif de la notification du mémoire préalable est limité à la procédure devant le juge des loyers commerciaux

- 3<sup>e</sup> Civ., 25 janvier 2022, pourvoi n° 21-20.009, publié au Bulletin

La notification du mémoire préalable institué par l'article R. 145-23 du code de commerce interrompt-elle la prescription biennale de l'action tendant à la fixation judiciaire du loyer d'un bail commercial renouvelé lorsque l'action est intentée directement devant le tribunal judiciaire et non devant le juge des loyers commerciaux ?

C'est la question qui, en dépit de l'ancienneté des textes afférents à la procédure devant le juge des loyers commerciaux, a été posée pour la première fois à la Cour de cassation par un bailleur, qui, après avoir délivré à son locataire un congé avec offre de renouvellement et lui avoir notifié un mémoire préalable en fixation du loyer de renouvellement, l'a assigné directement devant le tribunal judiciaire en validation du congé et en fixation du prix du loyer renouvelé dans les deux années de la notification de son mémoire préalable, mais plus de deux ans après la date de prise d'effet du bail renouvelé constituant le point de départ de la prescription biennale.

Pour y répondre, la Cour de cassation s'est fondée tant sur le droit commun que sur le droit spécial.

La Cour de cassation retient que le mémoire préalable ne constitue pas une demande en justice au sens de l'article 2241 du code civil. Cette solution se fonde sur le caractère limitatif de l'énumération des articles 2240, 2241 et 2244 de ce code des causes de droit commun d'interruption du délai de prescription. Elle s'inscrit en cohérence avec la jurisprudence déniante, en l'absence d'un texte spécial, tout effet interruptif à une mise en demeure (Com., 18 mai 2022, pourvoi n° 20-23.204, publié au Bulletin).

Ainsi, le mémoire préalable n'est une cause interruptive de la prescription qu'en vertu de l'article 33, alinéa 1<sup>er</sup>, du décret n° 53-960 du 30 septembre 1953 (qui n'a pas été codifié) selon lequel la notification du mémoire institué par l'article R. 145-23 du code de commerce interrompt la prescription. Or, le premier alinéa de ce texte n'institue la procédure sur mémoire que dans l'hypothèse où les contestations relatives à la fixation du prix du bail révisé ou renouvelé sont portées devant le juge des loyers commerciaux et non lorsqu'elles sont portées à titre accessoire devant le tribunal judiciaire.

Cette solution se justifie par la spécificité de la procédure devant le juge des loyers commerciaux qui s'impose aux justiciables comme ayant été édictée « dans le cadre de l'organisation judiciaire et dans l'intérêt d'une meilleure administration de la justice et non dans l'intérêt de l'une ou l'autre des parties » (3<sup>e</sup> Civ., 14 septembre 2011, pourvoi n° 10-10.032, Bull. 2011, III, n° 148) et a pour objectif de favoriser un règlement amiable entre les parties à bail commercial du litige pouvant naître sur le montant du loyer révisé ou renouvelé.

Ainsi, la saisine du juge des loyers commerciaux ne peut intervenir, en application de l'article R. 145-27 du code de commerce avant l'expiration d'un délai d'un mois suivant la réception du mémoire préalable, lequel n'est exigé que lorsque la partie saisit le juge des loyers commerciaux. En revanche, lorsqu'une partie saisit directement le tribunal judiciaire d'une question principale relevant de sa compétence et accessoirement d'une demande en fixation du loyer, c'est la procédure contentieuse de droit commun qui est applicable et non la procédure spéciale sur mémoire en vigueur devant le seul juge des loyers commerciaux. Dans ce cas, n'ayant pas à notifier un mémoire préalable, elle ne saurait bénéficier de son effet interruptif.

Comme le souligne l'avocate générale dans son avis : « Cette procédure spéciale est totalement entrée dans les mœurs des professionnels et bailleurs concernés, elle est aux mains des praticiens du droit, adaptée aux réalités économiques et à celles du contentieux des baux commerciaux. Elle offre en effet un circuit dédié aux hypothèses de litige les plus fréquentes, lorsque le désaccord ne porte que sur le prix du loyer renouvelé ou révisé, la compétence d'ordre public du juge des loyers commerciaux ne lui permettant pas de traiter une question touchant au fond ou d'interpréter une clause qui ne serait pas claire. »

De surcroît, il importe d'observer que dans l'affaire commentée, le bailleur n'était pas privé d'un accès au juge puisqu'il pouvait, un mois après réception de son mémoire préalable par le locataire, saisir le juge des loyers commerciaux pour statuer sur sa demande en fixation du prix du bail renouvelé, ce dernier pouvant alors, en cas de contestation sur la validité du congé, soit surseoir à statuer et renvoyer la question devant le tribunal judiciaire soit se dessaisir de l'affaire au profit la même juridiction.

L'arrêt commenté approuve donc la cour d'appel d'avoir refusé tout effet interruptif à la notification du mémoire préalable en l'absence de saisine du juge des loyers commerciaux.

## **Régime de l'action du bailleur en paiement d'une indemnité d'occupation après l'exercice par le locataire de son droit d'option en vertu de l'article L.145-57 du code de commerce**

- 3<sup>e</sup> Civ., 16 mars 2023, pourvoi n° 21-19.707, publié au Bulletin

Dans l'affaire ayant donné lieu à l'arrêt commenté, un bailleur avait délivré à son locataire un congé, avec offre de renouvellement, moyennant un loyer dé plafonné. Le locataire, qui avait accepté le renouvellement, mais aux charges et conditions du bail expiré, a ensuite délivré au bailleur « un congé » l'informant de sa volonté de libérer les lieux.

Le juge des loyers commerciaux, saisi postérieurement par le bailleur en fixation du prix du bail renouvelé, a constaté que le bail avait pris fin par l'effet du congé.

Le bailleur a alors assigné le locataire en paiement d'une indemnité d'occupation pour la période courant du lendemain de l'expiration du bail à la date de libération des lieux.

Avant d'examiner cette demande, les juges ont dû répondre à la question de savoir quel était le régime de prescription de cette action en paiement d'une indemnité d'occupation.

La cour d'appel a considéré que le locataire, qui avait lui-même « donné congé », ne pouvait se prévaloir du fait que son maintien dans les lieux entraînait dans le champ de la législation relative aux baux commerciaux, de sorte que son occupation était sans droit ni titre, et qu'il était redevable d'une indemnité d'occupation de droit commun dont l'action en paiement était soumise à la prescription quinquennale.

La Cour de cassation censure cette motivation, réaffirmant sa jurisprudence selon laquelle l'indemnité d'occupation due par un locataire pour la période ayant précédé l'exercice de son droit d'option trouve son origine dans l'application de l'article L. 145-57 du code de commerce et est, comme telle, soumise à la prescription biennale édictée par l'article L. 145-60 de ce code (3<sup>e</sup> Civ., 5 février 2003, pourvoi n° 01-16.882, Bulletin civil 2003, III, n° 26).

En effet, il importe de rappeler que le bail commercial renouvelé après délivrance d'un congé est un nouveau bail, le précédent cessant par l'effet du congé (Ass. plén., 7 mai 2004, pourvoi n° 02-13.225, Ass. plén. 2004., n° 9), qui se forme dès l'accord des parties sur le principe du renouvellement, même en absence d'accord sur le nouveau prix (3<sup>e</sup> Civ., 21 mars 1990, pourvoi n° 88-20.402, Bulletin 1990 III N° 81).

Mais l'acceptation du principe du renouvellement du bail ne présente qu'un caractère provisoire : le bailleur et le locataire peuvent exercer leur droit d'option à tout moment durant l'instance en fixation du prix du bail renouvelé et avant même l'introduction de cette instance, jusqu'au délai ultime, fixé par l'article L. 145-57 du code de commerce, d'un mois à compter de la signification de la décision fixant le prix du bail renouvelé devenue définitive.

Ainsi, au cas d'espèce, même si une procédure en fixation du prix n'avait pas encore été engagée par le bailleur, le locataire qui a décidé de libérer les lieux après avoir d'abord accepté le principe du

renouvellement, a exercé son droit d'option, de sorte qu'il a occupé les lieux en vertu du statut des baux commerciaux à compter de la date d'expiration du bail jusqu'à l'exercice de ce droit. Il était donc redevable pour cette période d'une indemnité d'occupation statutaire et non, comme l'a retenu la cour d'appel, d'une indemnité d'occupation de droit commun.

Outre cette réaffirmation de sa jurisprudence de 2003, la Cour de cassation ajoute deux nouvelles précisions importantes.

En premier lieu, le locataire qui se maintient dans les lieux après l'exercice de son droit d'option devient alors redevable d'une indemnité d'occupation de droit commun soumise à la prescription quinquennale.

Ainsi, en cas de congé avec offre de renouvellement délivré par le bailleur et accepté en son principe par le locataire avant d'exercer son droit d'option, l'occupation des lieux relève successivement de deux régimes distincts :

- à compter du lendemain de la date d'expiration du bail jusqu'à l'exercice du droit d'option : une indemnité d'occupation statutaire, soumise à la prescription biennale (article L. 145-60 du code de commerce) ;
- le cas échéant, de l'exercice du droit d'option jusqu'à la libération des lieux : une indemnité d'occupation de droit commun, soumise à la prescription quinquennale (article 2224 du code civil ou L.110-4 du code de commerce).

En second lieu, le point de départ du délai de prescription de l'action du bailleur en paiement de ces indemnités d'occupations, tant la statutaire que celle de droit commun, est le jour où celui-ci est informé par le locataire de l'exercice de son droit d'option.

En effet, en application de l'article L. 145-57 du code de commerce, tant que le locataire n'a pas exercé son droit d'option, celui-ci est tenu de continuer à payer les loyers échus au prix ancien ou, le cas échéant, au prix fixé à titre provisionnel par la juridiction saisie, sauf compte à faire entre le bailleur et le preneur, après fixation définitive du prix du loyer. Ce n'est que rétroactivement, en cas d'exercice du droit d'option, qu'il est redevable, non plus d'un loyer mais d'une indemnité d'occupation statutaire, distincte du loyer auquel elle se substitue de plein droit. Dès lors, le bailleur n'a connaissance des faits lui permettant d'agir en paiement de cette indemnité d'occupation statutaire qu'à compter de cette date.

Enfin, il importe de rappeler qu'à défaut de convention contraire, l'indemnité d'occupation statutaire doit être fixée à la valeur locative déterminée selon les critères de l'article L.145-33 du code de commerce. Dès lors, les juges ne peuvent pas fixer l'indemnité d'occupation statutaire au montant de l'ancien loyer ou du loyer provisionnel, sans rechercher la valeur locative des lieux (3<sup>e</sup> Civ., 3 octobre 2007, pourvoi n° 06-17.766, Bull. 2007, III, n° 160), ni lui appliquer le mécanisme du plafonnement (3<sup>e</sup> Civ., 17 juin 2021, pourvoi n° 20-15.296, publié au Bulletin) ou celui de l'étalement de la hausse du déplafonnement.

## **LOCATION DE COURTE DURÉE DE LOGEMENTS MEUBLÉS**

### **Imputabilité de la méconnaissance de la réglementation sur le changement d'usage en cas de sous-location**

- 3<sup>e</sup> Civ., 15 février 2023, pourvoi n° 22-10.187, publié au Bulletin

Confrontée à la pluralité des acteurs du marché de la location de meublés à une clientèle de passage, la Cour de cassation est amenée, au fil des pourvois, à clarifier la responsabilité de chacun en cas de méconnaissance de la réglementation sur le changement d'usage, créée pour faire face à la pénurie de logements dans certaines zones urbaines soumises à de fortes tensions sur les loyers.

Ainsi, dans la précédente lettre de la chambre, il a été rendu compte d'un arrêt (3<sup>e</sup> Civ., 9 novembre 2022, pourvois n° 21-20.464 et 21-20.814, publié au Bulletin) ayant exclu que celui qui prête seulement son concours à la mise en location puisse encourir l'amende civile prévue par l'article L. 651-2 du code de la construction et de l'habitation (CCH).

Dans cette configuration, la relation entre les acteurs était triangulaire : l'intermédiaire exerçait une activité de mise en relation du propriétaire avec de potentiels locataires.

Dans l'arrêt commenté, la relation entre les acteurs résultait d'une chaîne de contrats de location : le logement en cause avait été donné à bail à un professionnel de l'immobilier à charge pour lui de procéder à des sous-locations temporaires.

La question de la responsabilité du propriétaire avait déjà été tranchée par un précédent arrêt selon lequel, dès lors qu'il avait, en connaissance de cause, donné son bien en location à une société qui se chargeait de le louer à titre temporaire, il devait répondre de l'usage qui avait pu en être fait (3<sup>e</sup> Civ., 12 juillet 2018, pourvoi n° 17-20.654, publié au Bulletin).

Le pourvoi posait donc la question inédite de celle du locataire, qui, tout comme le propriétaire, s'était vu infliger une amende civile en application de l'article L. 651-2 du CCH.

Pour ce faire, la cour d'appel avait relevé qu'il lui appartenait de s'assurer, préalablement à sa sous-location, de l'autorisation du changement d'usage du local à usage d'habitation qui lui avait été donné à bail.

La Cour de cassation l'a approuvée.

Par un énoncé de principe, elle a ainsi retenu qu'est passible d'une condamnation au paiement d'une amende civile le locataire qui sous-loue un local meublé destiné à l'habitation en méconnaissance des dispositions de l'article L. 631-7 du CCH.

En effet, étant réprimé le seul fait de louer un tel local en méconnaissance de ce texte, il n'y avait pas lieu de distinguer selon que le loueur en était propriétaire ou seulement locataire.



Retrouvez l'actualité de la Cour de cassation sur [courdecassation.fr](https://www.courdecassation.fr)

Suivez la Cour de cassation sur Twitter , Facebook  et LinkedIn 

Retrouvez [les arrêts de la troisième chambre civile publiés au Bulletin et au Rapport](#)  
Retrouvez [le panorama annuel de jurisprudence de la troisième chambre civile](#)

La Lettre de la troisième chambre civile n° 10 – Avril 2023  
Directeur de publication : Le président de la chambre  
Comité de rédaction : Fabrice Delbano, Olivier Echappé,  
Ludovic Jariel, Jean-François Zedda  
Conception : service communication  
Diffusion : Cour de cassation