

cher dédiée au logement et non à l'ensemble de la construction (commerces inclus), la Haute Juridiction :

- évite une interprétation extensive de l'obligation de logements sociaux ;
- sécurise juridiquement les projets mixtes (logements + activités), très fréquents en zone urbaine dense ;
- garantit une lecture prévisible et intelligible de la norme pour les promoteurs et collectivités.

Le Conseil d'État choisit ainsi une approche pragmatique et suit les conclusions de son rapporteur public, M. Maxime Brouton, qui déclarait dans ses conclusions « l'autre argument est de nature pratique. Que faire des immeubles mixtes bureaux-logements ou commerces-logements ? Imaginons un immeuble de 2 000 m² mais avec seulement quelques logements sur une petite surface. On concevrait mal de leur appliquer la règle des 30 % ».

Xavier Heymans
Dana Trocellier
Adalys

Dommages-ouvrage : irrecevabilité des contestations de l'assureur après proposition indemnisation dans le délai de 60 jours

■ Cass. 3^e civ, 3 avril 2025, n^o 23-16.055

Faits

Des particuliers (le maître d'ouvrage) ont confié à une société (le constructeur) les travaux de construction d'une villa, sous la conduite d'un maître d'œuvre assuré auprès de la Mutuelle des architectes français (l'assureur dommages-ouvrage).

Invoquant des désordres apparus après réception, le maître d'ouvrage a procédé à une déclaration de sinistre auprès de l'assureur dommages-ouvrage.

Après expertise, se plaignant d'un refus de garantie et de proposition d'indemnisations insuffisantes de la part de l'assureur dommages-ouvrage, le maître d'ouvrage l'a assigné en indemnisation de ses préjudices. Aux côtés de l'assureur dommages-ouvrage, le maître d'ouvrage a également assigné en indemnisation le constructeur et son assureur.

Suivant l'arrêt du 17 novembre 2022, la cour d'appel d'Aix-en-Provence, comme les juges de première instance, rejette les demandes d'indemnisation du maître d'ouvrage, alors que l'assureur dommages-ouvrage avait formulé une offre d'indemnisation dans le délai de 60 jours, avant de se rétracter.

Le maître d'ouvrage forme donc un pourvoi en cassation.

Question

L'assureur dommages-ouvrage qui formule une offre d'indemnisation dans le délai de 60 jours est-il fondé à contester par la suite la mise en jeu de sa garantie ?

Décision

Le pourvoi du maître d'ouvrage est accueilli et l'arrêt de la cour d'appel est partiellement censuré. La Haute Juridiction retient que l'assureur dommages-ouvrage qui a accordé sa garantie et formulé une proposition d'indemnisation dans le délai légal de 60 jours, ne peut plus contester la mise en jeu de sa garantie et le caractère décennal des désordres.

Commentaire

Le maître d'ouvrage avait formulé deux types de demandes indemnitaires :

- d'une part, une indemnisation complémentaire de l'assureur dommages-ouvrage au titre de la reprise de plusieurs désordres ;
- et, d'autre part, une indemnisation au titre de la prise en charge, par l'ensemble des intervenants à l'opération (constructeur, maître d'œuvre et leurs assureurs respectifs), de ses frais de relogement, garde-meuble et de déménagement.

Sur la reprise des désordres, la cour d'appel a rejeté la demande d'indemnisation du maître d'ouvrage, considérant qu'une partie des désordres n'était pas de nature décennale.

La Cour de cassation n'approuve pas le raisonnement de la cour d'appel et sanctionne une violation de l'article L. 242-1 alinéas 3 et 4 du Code des assurances.

En effet, la Haute Juridiction reproche aux juges d'appel d'avoir validé le revirement de l'assureur dommages-ouvrage qui contestait la nature décennale des désordres afin de dénier, a posteriori, sa garantie relativement à la reprise des désordres, alors qu'il avait accepté la mise en jeu de sa garantie et fait une proposition d'indemnisation.

La solution n'est pas nouvelle. En 2015, la Cour de cassation avait déjà jugé que l'assureur qui a, dans le délai de 60 jours, accepté la mise en jeu de la garantie ne pouvait plus contester la nature décennale des désordres.

Pour rappel, selon le principe de l'estoppel, nul ne peut se contredire au détriment d'autrui. Ainsi, en cas de sinistre, l'assuré n'a naturellement pas à pâtir d'une erreur d'appréciation de l'assureur qui, faisant une proposition d'indemnisation dans le délai légal de 60 jours, accepte le principe de sa garantie. Toute garantie accordée dans le délai légal de 60 jours est donc définitivement acquise.

Dans la même veine, il est constant que « l'assureur ne peut plus contester, après l'expiration du délai de quatre-vingt-dix jours, la définition des travaux propres à remédier aux dommages déclarés et dont il a offert l'indemnisation. Il en résulte, encore, que l'assureur ne peut réclamer la restitution d'indemnités affectées par l'assuré à l'exécution des travaux que cette indemnité était destinée à financer » (Cass. 3^e civ., 16 février 2022, n^o 20-22.618).

Enfin, dans l'arrêt présentement commenté, la cour d'appel avait également considéré, pour le reste des désordres (frais de logement, garde-meuble et déménagement), qu'il n'y avait pas lieu à indemnisation de la part de l'assureur dommages-ouvrage, le constructeur ayant été condamné au titre de sa responsabilité contractuelle au paiement des travaux de reprise.

Sur ce point, la Cour de cassation sanctionne une mauvaise application de l'article 1792 du Code civil par la cour d'appel. En effet, la Haute Juridiction reproche à la cour d'appel d'avoir rejeté la demande en indemnisation dirigée contre le maître d'œuvre, alors même qu'elle avait :

- d'une part, sur le fondement de la responsabilité décennale, condamné in solidum le maître d'œuvre et les autres intervenants à réparer le désordre affectant le carrelage ;
- et, d'autre part, constaté que le maître d'ouvrage a été contraint de quitter son logement lors de la réfection des désordres affectant ledit carrelage.

Or, en application des dispositions de l'article 1792 du Code civil, tout constructeur est responsable des dommages relevant de la garantie décennale et la garantie décennale s'étend aux dommages matériels et immatériels consécutifs aux désordres de nature décennale.

Au cas présent, la Haute Cour relève à juste titre que le préjudice lié aux frais de logement, garde-meuble, déménagement étant la conséquence directe du désordre décennal affectant le carrelage, tous les constructeurs, y compris le maître d'œuvre, devaient être condamnés à réparer ledit préjudice.

Larissa Angora
Alyzée Matias-Ferreira
Adalrys

Vente et contrats spéciaux

Date de prise d'effet de l'indemnité d'occupation en cas d'éviction

■ Cass. 3^e civ., 27 février 2025, n° 23-18.219

Faits

Une société est titulaire d'un bail commercial conclu pour une durée de neuf années à compter du 1^{er} février 2005, soit jusqu'au 31 janvier 2014. Le 23 octobre 2014, soit après la fin du bail, la société locataire décide de solliciter le renouvellement de son bail, à effet du 1^{er} janvier 2015.

Le bailleur ne s'étant pas positionné dans un délai de trois mois à compter de la demande de renouvellement formulée par le preneur, le bail est en principe renouvelé à effet du 1^{er} janvier 2015, sous réserve du loyer qui restait à fixer.

Par un arrêt irrévocable du 1^{er} décembre 2016, le loyer du bail renouvelé à effet du 1^{er} janvier 2015 a été fixé selon les règles du plafonnement.

Le 26 janvier 2017, le bailleur décide d'exercer son droit d'option, comme l'article L. 145-57 du Code de commerce l'y autorise. Le bailleur revient donc sur le principe du renouvellement puisqu'il refuse le renouvellement du bail et sollicite le paiement d'une indemnité d'occupation égale à la valeur locative rétroactivement depuis le 1^{er} janvier 2015.

Le 25 juin 2018, le locataire assigne le bailleur en paiement d'une indemnité d'éviction et en fixation de l'indemnité d'occupation due depuis le 1^{er} janvier 2015.

Les positions des parties divergent toutefois sur le quantum de l'indemnité d'occupation due à compter du 1^{er} janvier 2015. Alors que le locataire considère que l'indemnité d'occupation doit correspondre au montant du dernier loyer, qui était plafonné, le bailleur sollicite la fixation de l'indemnité d'occupation conformément aux dispositions de l'article L. 145-28 du Code de commerce.

Dans un arrêt en date du 20 avril 2023, la cour d'appel de Bourges considère qu'il y a lieu de distinguer deux périodes différentes pour la fixation de l'indemnité d'occupation :

- pour la période du 1^{er} janvier 2015 au 31 décembre 2015, l'indemnité d'occupation devrait correspondre au loyer du bail expiré ;
- pour la période postérieure au 1^{er} janvier 2016, l'indemnité d'occupation devrait être fixée conformément aux règles prévues par l'article L.145-28 du Code de commerce, à savoir en fonction de la valeur locative, sous réserve de l'abattement de précarité qu'il est d'usage de retenir.

Le bailleur forme un pourvoi au motif que l'indemnité d'occupation due à compter du 1^{er} janvier 2015 doit être fixée à la valeur locative.

Question

Quel est le mode de calcul de l'indemnité d'occupation, à la suite du droit d'option exercé par le bailleur ?

Décision

La Cour de cassation censure l'arrêt de la cour d'appel. L'indemnité d'occupation statutaire due par le locataire, qui est dans l'attente de la fixation et du versement de son indemnité d'éviction, est due à compter rétroactivement de la date d'expiration du précédent bail.

Commentaire :

La Cour de cassation censure l'arrêt de la cour d'appel de Bourges au motif que celle-ci viole les articles L.145-28 et L.145-57 du Code de commerce.

En effet, à la suite de la demande de renouvellement formulée par le locataire le 23 octobre 2014, le bail a