



# IMMOBILIER

## Dans ce numéro

# Construction

# Copropriété et ensembles immobiliers

# Bail

## #CONSTRUCTION

### • Construction de maison individuelle : calcul de la révision du prix

*La période à prendre en compte pour le calcul de la révision du prix d'un contrat de construction de maison individuelle est celle s'écoulant entre la signature du contrat et le mois suivant la plus tardive des deux dates entre l'obtention du permis de construire et la réalisation de la condition suspensive d'obtention de prêt.*

Une cour d'appel avait jugé qu'un couple était redevable d'une somme de 31 235,52 € à la société Camip, en paiement de la facture de travaux établie le 13 octobre 2009 pour un montant initial de 22 425,48 €. Les juges s'étaient fondés sur une actualisation au regard de l'indice du coût de la construction (ICC) et des clauses contractuelles de variation du prix. Selon eux, l'absence de réalisation de la condition suspensive au 13 octobre 2009 leur permettait d'en modifier le coût, malgré l'obtention passée du permis de construire. Le couple invoquait, à l'inverse, l'impossibilité contractuelle de réviser le prix au-delà du 3 mai 2007, date de délivrance du permis de construire.

La Cour de cassation tranche en faveur de la décision d'appel. Elle précise que la période devant être prise en compte pour le calcul de la révision est celle s'écoulant entre la signature du contrat et le mois suivant la plus tardive des deux dates visées à l'article L. 231-12 du code de la construction et de l'habitation, à savoir la date d'obtention du permis de construire ou la date de la réalisation de la condition suspensive d'obtention du prêt.

*Auteur : Éditions Dalloz – Tous droits réservés.*

→ Civ. 3<sup>e</sup>, 15 juin  
2022, n° 21-12.733

## #COPROPRIÉTÉ ET ENSEMBLES IMMOBILIERS

### • À cession spéciale, assemblée spéciale

*Seuls les propriétaires des parties communes spéciales peuvent décider de l'aliénation de celles-ci.*

Au sein d'une copropriété comprenant trois bâtiments constituant autant de parties communes spéciales, l'assemblée générale de tous les copropriétaires a autorisé la cession à l'un d'entre eux d'une surface déterminée des parties communes spéciales d'un des bâtiments correspondant à une partie du couloir située au droit de son appartement. Des copropriétaires du bâtiment concerné par la vente ont alors assigné le syndicat en annulation de cette résolution. Selon eux, ladite assemblée n'était pas compétente pour se prononcer sur l'aliénation de cet espace.

Rappelons en effet que les parties communes spéciales sont la propriété indivise de certains copropriétaires seulement. Aussi la Cour de cassation donne-t-elle gain de cause aux requérants : « seuls les propriétaires des parties communes spéciales peuvent décider de l'aliénation de celles-ci », indique-t-elle.

*Auteur : Éditions Dalloz – Tous droits réservés.*

→ Civ. 3<sup>e</sup>, 1<sup>er</sup> juin  
2022, n° 21-16.232

## #BAIL

### • Renouvellement ou résolution, il faut choisir !

*L'acceptation, par le bailleur, du principe du renouvellement du bail emporte renonciation à se prévaloir des manquements qu'il a auparavant reprochés au locataire.*



↳ Un bail commercial avait été conclu en 2003. Une quinzaine d'années plus tard, les preneurs ont sollicité une demande de renouvellement du bail, puis ont délivré un commandement visant la clause résolutoire de payer un arriéré au titre de la régularisation de charges et de justifier d'une assurance sur les risques locatifs. Quelques semaines après, ils ont sollicité des délais de paiement. Alors que la procédure quant aux délais de paiement était en cours, les bailleurs ont accepté le principe du renouvellement du bail, puis ont sollicité à titre reconventionnel la constatation de l'acquisition de la clause résolutoire et la condamnation des preneurs au paiement de diverses provisions.

Cette dernière demande leur est refusée. En effet, selon la Cour de cassation, « l'acceptation par le bailleur du principe du renouvellement du bail, sous la seule réserve d'une éventuelle fixation judiciaire du loyer du bail renouvelé, manifeste la volonté du bailleur de renoncer à la résolution de celui-ci en raison des manquements du locataire aux obligations en découlant et dénoncés antérieurement ». Autrement dit, le bailleur ne peut à la fois dénoncer les infractions du locataire et consentir au renouvellement du bail.

*Auteur : Éditions Dalloz – Tous droits réservés.*

.....  
→ Civ. 3<sup>e</sup>, 11 mai  
2022, n° 19-13.738  
.....



**Conditions d'utilisation :**

L'ensemble des articles reproduits dans la présente newsletter sont protégés par le droit d'auteur. Les Éditions DALLOZ sont seules et unique propriétaires de ces articles dont le droit de reproduction et de représentation n'est concédé au CNB qu'à titre temporaire et non exclusif, en vue d'une exploitation au sein de Newsletters thématiques. Cette autorisation d'exploitation n'entraîne aucun transfert de droit de quelque sorte que ce soit au bénéfice du destinataire final. Ce dernier est néanmoins autorisé à re-router la lettre, sous réserve de respecter son intégrité (en ce compris la présente notice), vers sa clientèle, liberté lui étant laissée pour faire œuvre de communication dans le corps du mail envoyé, en fonction de la clientèle visée.