

Local commercial endommagé : quand y a-t-il cas fortuit ?



© 2025 Les Echos Publishing

Lorsque, pendant la durée d'un bail, notamment commercial, le local loué est détruit par cas fortuit, c'est-à-dire par un événement indépendant de la volonté ou de la responsabilité du bailleur ou du locataire, le bail est résilié « de plein droit » si la destruction est totale. Et si le local n'est détruit qu'en partie, le locataire peut, selon les circonstances, demander soit une diminution du prix soit la résiliation du bail. Dans l'un et l'autre cas, il n'y a lieu à aucun dédommagement.

Mais attention, cette règle, prévue par la loi, ne s'applique que si le local est détruit par cas fortuit. Ainsi, le bailleur n'est pas en droit d'obtenir la résiliation du bail si le local a été endommagé en raison d'un vice caché ou d'un défaut d'entretien qui lui est imputable.

C'est ce que la Cour de cassation a rappelé dans une affaire où la fermeture administrative d'un hôtel-restaurant avait été prononcée en raison de fissures apparues sur la façade de l'immeuble loué. Le locataire avait alors agi contre le bailleur en vue d'obtenir la remise en état de l'immeuble et l'indemnisation de son préjudice. En réponse, ce dernier avait demandé que soit constatée la résiliation du bail, sans indemnité pour le locataire, en application de la règle exposée ci-dessus relative à la perte du local par cas fortuit.

Un vice caché ou un défaut d'entretien...

La cour d'appel avait donné gain de cause au bailleur, estimant que l'existence d'un cas fortuit était établie puisque, même si un défaut d'entretien du bâtiment par le bailleur était évoqué par l'expert judiciaire, les désordres affectant l'immeuble donné à bail trouvaient leur cause prépondérante dans la conception structurelle d'époque inadaptée pour un ouvrage d'une telle hauteur, laquelle était à l'origine du défaut de stabilité et du danger que présentait le bâtiment.

... ne sont pas des cas fortuits

Mais la Cour de cassation a censuré cette décision car, pour elle, ni l'existence d'un vice caché ni la dégradation d'un bâtiment due à un défaut d'entretien imputable au propriétaire ne sont constitutives d'un cas fortuit. Ce dernier n'était donc pas en droit d'obtenir la résiliation du bail.

[Cassation civile 3e, 9 janvier 2025, n° 23-16698](#)