



La force majeure n'exonère pas le bailleur d'une obligation non satisfaite avant sa survenance

publié le 29/05/2013, vu 1374 fois, Auteur : [Jean-Yves ROCHMANN](#)

Le bailleur qui n'a jamais entretenu le toit du local qu'il donne en location avant le passage d'un cyclone ne peut pas invoquer la force majeure pour s'exonérer de son obligation après le passage de celui-ci.

[Cass. 3e civ. 5 septembre 2012 n° 11-14.108 \(n° 908 FS-D\), Sté Ballande c/ Caisse interprofessionnelle mutuelle d'assurances \(CIMA\)](#)

Le bailleur qui n'a jamais entretenu le toit du local qu'il donne en location avant le passage d'un cyclone ne peut pas invoquer la force majeure pour s'exonérer de son obligation après le passage de celui-ci.

Le locataire de locaux commerciaux situé en Nouvelle-Calédonie avait poursuivi son bailleur en réparation du préjudice qu'il avait subi du fait de plusieurs dégâts de eaux survenus dans son magasin après le passage du *cyclone* Erica qui avait *endommagé* 350 m² de *toiture*.

Le bailleur ne pouvait pas utilement faire valoir que le cyclone constituait un cas de *force majeure* pour échapper à sa responsabilité. Il résultait en effet des constatations d'un expert que l'état de vétusté de la toiture et son défaut d'étanchéité n'étaient pas dus au passage du cyclone mais à un manquement du bailleur à ses obligations d'entretien ou de réparation. Ce dernier ne justifiait d'ailleurs d'aucune facture d'entretien ou de réparation de cette toiture depuis l'entrée dans les lieux de son locataire quatorze ans plus tôt.

à noter

Pendant toute la durée du bail, le bailleur doit faire les réparations qui peuvent devenir nécessaires (C. civ. 1720, al. 2 ; Cass. 3e civ. 25-2-2004 n° 237 : RJDA 6/04 n° 674). La survenance d'un cas de force majeure l'exonère toutefois de cette obligation mais seulement pendant le temps où elle l'empêche de donner ou de faire ce à quoi il est obligé (Cass. 3e civ. 13-6-2007 n° 06-12.283 : RJDA 10/07 n° 936). Constitue un cas de force majeure la survenance d'un événement extérieur, irrésistible et imprévisible causant une dégradation des lieux loués. Un phénomène naturel tel qu'un cyclone entre dans cette catégorie mais un bailleur ne pourra l'invoquer pour s'exonérer de son obligation d'entretien et de réparation que s'il avait effectivement respecté cette obligation avant l'intervention du cyclone. Tel est l'enseignement de l'arrêt rapporté.

Source: Editions Francis Lefebvre