



Résiliation du bail d'un appartement inhabitable suite à incendie

Par **PoloZozo**, le 07/10/2015 à 21:21

Bonjour,
Mon fils, locataire, a subi un sinistre incendie début mai 2015. L'appartement étant inhabitable, il est venu vivre à la maison. Son assurance, auprès de laquelle une déclaration de sinistre avait été faite, a finalisé le dossier et mon fils a été indemnisé du contenu de l'appartement.
Par contre, l'appartement est à ce jour toujours inhabitable et mon fils paie toujours son loyer depuis le mois de mai.
Aucune solution n'a été proposée par le syndic et les travaux vont encore durer 2 mois.
Quels sont les droits de mon fils : peut-il résilier son bail sans préavis pour trouver un autre appartement et reprendre une vie personnelle et comment récupérer les loyers payés dans le vide ? Sur quels textes peut-il se poser pour obtenir satisfaction ?
Vous remerciant de vos réponses,
Une maman désespérée.

Par **ravenhs**, le 07/10/2015 à 21:56

Bonsoir,
Le paiement du loyer a pour contre partie la jouissance du bien loué. Si votre fils n'a plus la jouissance du bien en raison d'un cas fortuit (incendie) la "cause" de son obligation de paiement du loyer disparaît. Dès lors les loyers versés pour cette période doivent être remboursés.
Il y aurait *a priori* plusieurs fondements juridiques applicables, notamment l'article 1131 du Code civil qui prévoit que [citation]"L'obligation sans cause, ou sur une fausse cause, ou sur une cause illicite, ne peut avoir aucun effet." [/citation] et la répétition de l'indu (articles 1376 et 1377 du Code civil).
Enfin, pour la question de la résiliation du bail, l'article 1722 du Code civil prévoit que :
[citation]Si, pendant la durée du bail, la chose louée est détruite en totalité par cas fortuit, le bail est résilié de plein droit ; si elle n'est détruite qu'en partie, le preneur peut, suivant les circonstances, demander ou une diminution du prix, ou la

résiliation même du bail. Dans l'un et l'autre cas, il n'y a lieu à aucun dédommagement.[/citation]

Cordialement.

Par **PoloZozo**, le **09/10/2015** à **13:41**

Merci beaucoup pour ces réponses qui me seront, je pense, d'une aide précieuse.

Par **Claire333**, le **04/11/2015** à **23:11**

Bonjour,

Je m'immisce dans cette discussion car mon problème concerne également l'article 1722 du Code civil.

Un incendie s'est déclaré dans mon immeuble le 2 novembre dernier et ma toiture (j'habitais sous les toits) a été détruite.

Suite à cela, j'ai bien entendu quitté mon appartement et écrit immédiatement une lettre de résiliation de bail à mon propriétaire. Celui-ci refuse d'accuser réception de ma lettre et son expert me demande de payer le loyer jusqu'au 15 novembre. Pour argumenter sa demande il me soutient que mes biens personnels étant encore présents dans l'appartement, la résiliation du bail impliquera que mon propriétaire pourra en jouir à sa guise et éventuellement s'en débarrasser. Mon loyer étant prélevé automatiquement au 4 du mois (ce matin) je vais devoir réclamer tout ou partie de la somme (30 jours moins les 1er et 2 novembre si j'ai bien compris).

L'article 1722 ne précise pas l'obligation de vider l'appartement immédiatement et je n'ai pas trouvé d'autre texte faisant référence à cela.

Merci par avance de votre réponse