

## DROITS ET OBLIGATIONS DES PARTIES EN CAS D'INCENDIE DE LA CHOSE LOUÉE

(Articles 1722, 1733 et 1734 du code civil)

La loi du 6 juillet 1989 applicable aux locations vides ne prévoit pas de dispositions spécifiques en cas d'incendie du logement loué. Ce sont les articles 1733 et 1734 du code civil qui réglementent les obligations et droits des parties en cas d'incendie en instaurant une présomption légale de faute.

### OBLIGATION DE S'ASSURER (article 7 de la loi du 6 juillet 1989)

Le locataire doit s'assurer contre les risques dont il doit répondre en sa qualité de locataire et en justifier lors de la remise des clés puis chaque année à la demande du bailleur, par la remise d'une attestation de l'assureur (article 7 g de la loi du 6 juillet 1989).

Le bailleur doit s'assurer que le locataire respecte cette obligation en lui demandant une remise de cette attestation chaque année ou à chaque renouvellement du contrat d'assurance.

Le risque d'incendie est généralement couvert par deux assurances distinctes, celle du locataire pour le garantir des risques locatifs et celle du bailleur, en tant que propriétaire non-occupant.

En matière de location meublée, il conviendra d'instaurer l'obligation de s'assurer par une clause expresse du bail.

### PRÉSUMPTION DE RESPONSABILITÉ (article 1733 et 1734 du code civil)

L'article 1733 du code civil instaure une **présomption de responsabilité du locataire** à l'égard du bailleur en cas d'incendie. Cette présomption joue dans les rapports entre bailleur et locataire.

Cet article prévoit que le preneur répond de l'incendie à moins qu'il ne prouve que l'incendie est arrivé par cas fortuit ou force majeure, par vice de construction ou que le feu a été communiqué par une maison voisine.

L'article 1734 du code civil prévoit qu'en cas de pluralité de locataires tous sont responsables de l'incendie proportionnellement à la valeur locative de la partie de l'immeuble qu'ils occupent sauf preuve contraire.

Sont concernés par la présomption le préposé du locataire et les personnes de sa maison (Cassation, 3<sup>ème</sup> chambre civile, 14/06/1978), la personne introduite par le preneur dans les lieux (Cassation, 3<sup>ème</sup> chambre civile, du 11/07/1990).

Pour mettre en jeu la responsabilité du locataire, l'incendie doit s'être déclaré dans le bien loué ou une de ses dépendances.

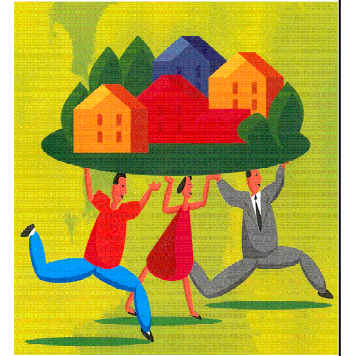
### INDEMNISATION DU BAILLEUR

D'après l'article 1732 du code civil, le locataire répond des dégradations ou pertes qui arrivent pendant sa jouissance sauf à prouver qu'elles ont eu lieu sans sa faute.

INFORMATION  
LOGEMENT  
DU MOIS



161



### Association Départementale d'Information sur le Logement

62 av Victor- Hugo  
19 000 TULLE  
Tél : 05.55.26.56.82  
Fax : 05.55.26.00.99  
[adil19@wanadoo.fr](mailto:adil19@wanadoo.fr)

### Nos permanences

Argentat, Beaulieu,  
Beynat, Bort-les-  
Orgues, Brive,  
Egletons,  
Eygurande,  
Lubersac, Marcillac  
La Croisille,  
Mercoeur, Meyssac,  
Neuvic, Objat,  
Sornac, Ussel,  
Uzerche.

Pour tous  
renseignements sur  
les horaires  
téléphoner au  
05-55-26-56-82

## DROITS ET OBLIGATIONS DES PARTIES EN CAS D'INCENDIE DE LA CHOSE LOUÉE

(Articles 1722, 1733 et 1734 du code civil)

Le locataire responsable de l'incendie doit réparer la totalité du préjudice, son obligation ne peut être limitée aux seuls dommages subis par le logement dont il est locataire (Cassation, 3<sup>ème</sup> chambre civile, 27/11/2002).

Le bailleur peut réclamer au locataire le paiement de la somme qui a été déduite de l'indemnité payée par la compagnie d'assurances au titre de la vétusté (Cassation, 3<sup>ème</sup> chambre civile, 9 janvier 1991).

### DESTRUCTION TOTALE DE LA CHOSE LOUÉE PAR CAS FORTUIT (article 1722 du code civil)

En vertu de l'article 1722 du code civil, si pendant la durée du bail, la chose louée est détruite en totalité **par cas fortuit**, le bail est résilié de plein droit sans dédommagement possible. Le bailleur n'a pas à reloger le locataire.

Les juges considèrent qu'il y a perte totale en cas de destruction matérielle totale ou lorsque l'usage auquel était destiné le bien est devenu impossible. Tel sera le cas si la remise en état nécessite la réalisation de travaux dont le coût serait excessif. Cette notion est appréciée souverainement par le juge. Il n'y a pas lieu à dédommagement de la part du bailleur (article 1722 du code civil).

Cette situation dispense du paiement des loyers postérieurs à la date de destruction (Cassation, 3<sup>ème</sup> chambre civile, 22 janvier 1997), ce qui n'est pas le cas lorsque le locataire est responsable de l'incendie.

### DESTRUCTION PARTIELLE DE LA CHOSE LOUÉE (article 1722 du code civil)

En vertu de l'article 1722 du code civil, le locataire peut demander ou une diminution du prix ou la résiliation du bail. La présomption de responsabilité de l'article 1733 du code civil ne fait pas obstacle à cette demande. La diminution du prix est faite à concurrence des parties du logement dont le locataire est privé. Le locataire ne peut pas demander de dommages et intérêts.

Il y a perte partielle lorsqu'une partie de la chose louée disparaît ou lorsque le locataire est privé d'une partie de la chose louée même si celle-ci subsiste dans son intégralité.

Selon la jurisprudence lorsque la perte n'est que partielle, le bail n'a pas en principe à être résilié. Il s'agit d'une question d'espèce qui est appréciée au cas par cas.

INFORMATION  
LOGEMENT  
DU MOIS



161 bis



### Association Départementale d'Information sur le Logement

62 av Victor- Hugo  
19 000 TULLE  
Tél : 05.55.26.56.82  
Fax : 05.55.26.00.99  
[adil19@wanadoo.fr](mailto:adil19@wanadoo.fr)

#### Nos permanences

Argentat, Beaulieu,  
Beynat, Bort-les-  
Orgues, Brive,  
Egletons,  
Eygurande,  
Lubersac, Marcillac  
La Croisille,  
Mercoeur, Meyssac,  
Neuvic, Objat,  
Sornac, Ussel,  
Uzerche.

Pour tous  
renseignements sur  
les horaires  
téléphoner au  
05-55-26-56-82

L'équipe de l'ADIL 19 reste à votre disposition pour tous renseignements complémentaires.