



# Destruction des biens loués et indemnité d'éviction du locataire

publié le 11/03/2018, vu 18034 fois, Auteur : [DERHY Avocat](#)

**Selon les articles 1722 et 1741 du Code civil, le bail prend fin de plein droit par la perte totale de la chose survenue par cas fortuit ou force majeure, ou même par la faute de l'une des parties. En cas de destruction partielle, le preneur a le choix entre demander une diminution du prix ou la résiliation du bail à sa seule initiative.**

## **Le locataire peut-il prétendre à une indemnité en cas de destruction du bien loué ?**

Aux termes 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 révoqué de plein droit. Si elle est détruite qu'en partie, le locataire peut demander une diminution du prix ou la résiliation du bail. Dans les deux cas, il ne pourra percevoir de dédommagement. Il est possible d'y déroger, en prévoyant une clause à cet effet dans le bail.

La destruction du bien loué peut résulter d'un cas fortuit, ce qui suppose un événement indépendant de la volonté des parties et ne pouvant être imputé à aucune d'entre elles, notamment par la faute du bailleur ou du preneur, ou d'un manquement à leur obligation locative respective. Le cas fortuit est assimilé par les tribunaux à un cas de force majeure.

Le cas fortuit se distingue de la détérioration qui oblige le bailleur à y faire face en raison de son obligation d'entretien et de réparation.

C'est ainsi qu'un phénomène naturel peut constituer un cas de force majeure, tel qu'un cyclone, une tempête. A contrario, la vétusté provoquant la ruine d'un bâtiment n'est un cas de force majeure que s'il n'y a pas faute ou défaut d'entretien imputable au bailleur.

Une décision administrative peut également constituer un cas fortuit. Tel est le cas de l'existence d'une décision administrative ordonnant la démolition de l'immeuble en raison de son état de vétusté, ou encore l'interdiction d'exercer certains commerces dans un périmètre de rénovation urbaine.

## **Destruction totale des lieux loués**

il y a perte de la chose lorsque sa destruction matérielle est effective et définitive.

Il ya également perte totale du bien lorsque son usage ou sa jouissance conformément à sa destination sont devenus impossibles. A ainsi été reconnu par la jurisprudence :

- des dommages affectant une toiture à 80%, celle-ci n'assurant plus le couvert ;
- de la destruction par un incendie du bâtiment principal d'une entreprise dès lors que les locaux subsistants ne permettaient plus l'exploitation des lieux loués suivant la destination du bail ;
- l'interdiction administrative d'exercer toute activité commerciale, intervenue après la conclusion du bail, consécutivement à un changement de réglementation et à des inondations majeures.

En revanche, il n'y a pas perte de la chose louée lorsque, malgré les travaux de construction au-dessus d'un local, le locataire a continué à l'occuper et à y exercer son commerce conservant ainsi, l'usage et la jouissance de la chose louée conformément à la destination de son bail.

Il est de jurisprudence constante que si le coût des travaux de remise en état est excessif pour assurer l'usage auquel le bien est destiné, les dispositions de l'article 1722 du Code civil peuvent être appliquées. Les tribunaux doivent rechercher si le coût n'excède pas la valeur de l'immeuble.

## **Destruction partielle des lieux loués**

Lorsque seulement une partie de la chose louée disparaît et que le locataire est donc privé que d'une partie du bien, il ya destruction partielle du bien loué.

Cependant, comme expliqué ci-dessus, si le coût des travaux de remise en état de l'immeuble loué excède sa valeur, le Tribunal considèrera que la chose louée est détruite totalement et le bail résilié.

Ainsi, le tribunal fera son appréciation selon les critères suivants :

- stade de diminution de l'usage du bien ;
- importance et coût des travaux ;
- valeur vénale des lieux loués et leur rentabilité locative.

## **Effets de la destruction par cas fortuit**

Aux termes de l'article 1722 du Code civil, la perte de la chose louée ne donne lieu à aucun dédommagement, que la perte soit totale ou partielle. Il en va de même en cas de maintien dans les lieux du locataire, qui perd son droit à l'indemnité d'éviction.

La destruction totale des lieux loués entraîne la résiliation de plein droit du bail et dispense le locataire du paiement des loyers pour la période postérieure à la destruction totale.

La destruction partielle autorise le locataire à choisir entre une diminution du prix du loyer ou la résiliation sans indemnité du bail. Sa décision est discrétionnaire, et après avoir opté pour l'une de ces options, il a épuisé son droit et ne pas ensuite introduire devant le Tribunal une autre demande. La faculté de résiliation n'est pas ouverte au bailleur.

Si le locataire a procédé à ses frais à une remise en état des lieux loués, partiellement détruits, il pourra demander une diminution du loyer.

En cas de perte même partielle de l'immeuble loué, le propriétaire n'est pas tenu de le reconstruire, même s'il a reçu une indemnité de la part de son assureur.

Je reste à votre entière disposition pour toute action ou information ([en cliquant ici](#)).

DERHY Avocat

222 boulevard Saint-Germain 75007 PARIS

Tel. : 01.79.73.72.55

[contact@derhy-avocat.com](mailto:contact@derhy-avocat.com)

[www.derhy-avocat.com](http://www.derhy-avocat.com)