



Sinistre et travaux entrepris par le bailleur

Par **jerem54**, le **11/09/2008** à **12:19**

Bonjour,
j'écris car je ne suis plus vraiment quoi faire, mon affaire est compliqué!!!

Je suis étudiant et je loue en collocation avec mon amie un appartement afin de pouvoir étudier dans de bonne conditions. Cet été nous avons été victime d'un incendie volontaire, nous avons déposé plainte et le suspect à été arrêté.

Cependant l'incendie à endommager partiellement l'appartement, à savoir l'entrée et un mur de la cuisine, l'électricité et le gaz.

Au premier passage de l'expert du bailleur, celui ci à estimer les travaux de réparation à un mois de travaux pour rendre l'appartement habitable ce qui nous aurait permis de conserver notre appartement.

Cependant le propriétaire lui, veut profiter de ce sinistre pour refaire l'appartement à neuf. Ce qui ne nous dérange pas sur le fond, mais le temps de travaux serait alors de 4 mois.
voilà donc les faits

Cependant, le propriétaire exige le paiement de son loyer durant les 4 mois ou l'on ne peut pas habiter dans l'appartement.

Notre assurance ne prend pas en charge le remboursement de ce loyer, ni le paiement du loyer pour le relogement.

Ce fait que pour nous reloger nous devrions payer le loyer au propriétaire, plus le loyer de l'hebergement temporaire que nous devrions prendre le temps des travaux.

Ainsi, pourrait-on m'aider à savoir si le propriétaire à le droit d'exiger un loyer alors que je ne

peut pas habiter dans son appartement, sachant que le sinistre n'a provoqué que des dégats partielles et que c'est le propriétaire de son propre chef qui à décider d'effectuer la remise à neuf de l'appartement!!!

Je suis au courant de l'article 1724 du code civil qui précise que si la durée des travaux est superieur à 40 jours le propriétaire doit adapter le loyer à la jouissance de l'appartement, mais est il applicable dans mon cas???

Aider moi SVP, la situation devient difficile, merci beaucoup.

Par **jeetendra**, le **11/09/2008** à **13:38**

bonjour, à combien de jours a été fixé par l'expert le temps nécessaire à la réhabilitation partielle du logement, temps d'ailleurs remboursé par votre assurance habitation au titre du trouble de jouissance provoqué par l'incendie criminel, c'est normalement prévu dans les conditions générales.

Par contre si le propriétaire veut refaire complètement son logement vous n'avez pas à continuer à payer de loyers puisque cela résulte de son initiative personnelle, dans ce cas le bail est suspendu, il ne peut le résilier, vous aurez temporairement à vous reloger ailleurs, pendant ce temps votre assurance sera reportée sur le nouveau logement ou suspendu, cordialement

Par **adama**, le **11/09/2008** à **13:52**

Bonjour,

Si le loueur ou le propriétaire décide d'effectuer des travaux dans l'appartement pendant 4 mois sans que vous y logiez, vous ne pouvez payer le loyer dans ce cas, parceque simplement vous ne jouissez pas du local.
le bail est interrompu.

Si vous habitez dans l'appartement et que les travaux durent pendant les quatre mois, il ya certainement trouble de jouissance, par conséquent si vous deviez payer dix vous paierez huit... c'est l'esprit de l'article 1724 code civile

Par **jerem54**, le **11/09/2008** à **16:16**

Merci pour vos réponses et merci de m'aider.

une autre question:

la privation de jouissance est elle pris en charge systématiquement par les assurances ou cela est il définit par le contrat d'assurance? Car mon assurance ne m'en à pas parlé.

merci

Par **adama**, le **15/09/2008** à **15:56**

Bonjour,

En général c'est une garantie de base pour le locataire, accordée automatiquement.

Elle lui donne droit à une indemnité si suite à un sinistre le local devient inutilisable par lui.

Cependant puisqu'il s'agit d'accord de volonté le locataire est libre de choisir les garanties qu'il veut souscrire et à l'assureur d'accepter ou non.

Le meilleur moyen de savoir, c'est de sortir votre contrat Habitation et de revoir les conditions générales et particulières qui vous renseigneront exactement sur ce que doit l'assureur et les conditions relatives aux indemnisations.