Image not found or type unknown

Indemnisation pour non-jouissance de son logement

Par **sandra2013**, le **03/09/2013** à **17:32**

Bonjour,

Une fuite d'eau est survenue au sein de mon immeuble le 29/04/13. Les pompiers sont intervenus et m'ont demandé de ne plus utiliser l'eau chez moi.
Suite à l'intervention de professionnels, il a été avéré que la fuite provenait d'une canalisation encastrée qui avait cédé dans mon logement. A partir de ce moment là, il m'a été interdit par le plombier de faire couler l'eau ni d'utiliser les WC car l'eau ruisselait sur un compteur électrique à l'étage inférieur.
Les travaux de réparations ont débuté le 21 mai pour terminer le 29 mai.

Du 29/04 au 29/05 je n'ai pu occuper mon logement car l'usage de l'eau m'était impossible.

Après avoir fait un constat de sinistre, un expert nommé par mon assurance s'est déplacé. Il a noté une clause sur mon bail invoquant l'impossibilité pour le locataire de se retourner contre son bailleur par l'article suivant du bail :

"Supporter, lors même que leur durée dépasserait 40 jours, toutes les réparations, transformations ou rénovations jugées nécessaires par le bailleur ou la copropriété, notamment pour le passage de toute nouvelles canalisations et de tous fluides nécessaires à la desserte des locaux et appartements des autres étages."

Ma question est :
Premièrement, est-ce que cet article s'applique à la situation décrite?
Deuxièmement, comment puis-je faire valoir le fait que j'ai payé l'intégralité de mon loyer sans pouvoir jouir de mon logement? Surtout que même si j'ai été logée gracieusement, cette situation a occasionné des frais supplémentaires que je n'ai même pas cherché à faire valoir.

Je trouve cela tellement injuste.
En vous remerciant pour votre réponse.

Par **janus2fr**, le **03/09/2013** à **19:29**

Bonjour,
Cette clause de votre bail est illégale.

Mais de toute façon, le désordre n'a pas duré plus de 40 jours (du 29/04 au 29/05), or, le code civil prévoit :

[citation]Article 1724

Créé par Loi 1804-03-07 promulguée le 17 mars 1804

Si, durant le bail, la chose louée a besoin de réparations urgentes et qui ne puissent être différées jusqu'à sa fin, le preneur doit les souffrir, quelque incommodité qu'elles lui causent, et quoiqu'il soit privé, pendant qu'elles se font, d'une partie de la chose louée.

Mais, si ces réparations durent plus de quarante jours, le prix du bail sera diminué à proportion du temps et de la partie de la chose louée dont il aura été privé.

Si les réparations sont de telle nature qu'elles rendent inhabitable ce qui est nécessaire au logement du preneur et de sa famille, celui-ci pourra faire résilier le bail.[/citation]

Vous n'avez donc droit à aucune compensation pour cette perte de jouissance de moins de 40 jours.

Par **sandra2013**, le **04/09/2013** à **08:49**

.Je vous remercie de votre réponse. Cependant, les travaux n'ont duré que du 21/05 au 29/05. Ils interviennent après 23 jours d'inexploitabilite du logement du au caractère dangereux de l'utilisation de l'eau. La perte de jouissance paisible à commence bien avant les travaux.
Je suis tombé sur ça :
Article 1721
Créé par Loi 1804-03-07 promulguée le 17 mars 1804
Il est dû garantie au preneur pour tous les vices ou défauts de la chose louée qui en empêchent l'usage, quand même le bailleur ne les aurait pas connus lors du bail.
S'il résulte de ces vices ou défauts quelque perte pour le preneur, le bailleur est tenu de l'indemniser.

Pensez-vous que cela corresponde mieux à la situation?
En vous remerciant,

Par **janus2fr**, le **04/09/2013** à **09:31**

Cet article traite des vices existants au moment de la prise à bail.
A priori, ce n'est pas votre cas, puisque votre problème, c'est une fuite d'eau apparue en cours de bail, sauf à démontrer que cette fuite existait déjà au moment de la prise à bail.

Copyright © 2024 Légavox.fr - Tous droits réservés