Image not found or type unknown

Calcul indemnité article 1721 du Code civil

Par **Steph34**, le **29/08/2013** à **12:50**

Bonjour,

Concernant une fenêtre non étanche à l'air dans l'appartement que je loue, je compte faire valoir au bailleur l'article 1721 du Code civil "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."

L'immeuble étant de 2011, le bailleur me dit le 03 mai "j'ai effectué une déclaration à l'assurance dommage / ouvrage, je suis dans l'attente d'une convocation pour une réunion d'expertise" puis le 9 juillet "j'ai contacter l'assurance qui m'informe avoir procédé au transfert du dossier auprès d'une société d'expertise".
Rien depuis.

Qui dit indemnité, dit préjudice.
Dans mon cas, pouvez-vous me dire comment évaluer le supplément de chauffage électrique dû à cette fenêtre non étanche à l'air ?

D'avance merci pour vos réponses.

Par **janus2fr**, le **29/08/2013** à **13:26**

Bonjour,
C'est justement ce que j'allais vous dire, comment voulez-vous faire état d'un préjudice chiffré dans un cas comme celui-ci ?
Quel type de chauffage avez-vous ?

Par **Steph34**, le **29/08/2013** à **14:06**

Merci pour votre réponse.
Le chauffage est un convecteur électrique.
Préjudice il y aura pourtant.
Le fait de ne pouvoir ou savoir le chiffrer ne devrait pas permettre au bailleur de se soustraire

à ses obligations.

Par **janus2fr**, le **29/08/2013** à **15:39**

Le souci, c'est qu'il va falloir chiffrer la demande et que le juge trouve ce chiffre correct...

Par **Steph34**, le **30/08/2013** à **13:14**

Vous parlez de juge, cela suppose une procédure judiciaire.
Quelles démarches me conseillez-vous de faire à l'encontre du bailleur ?

Je pensais faire un courrier simple lui disant que je fais valoir l'article 1721 du Code civil et que je calculerai mon préjudice à partir des factures EDF de mes voisins au prorata des M2.
Devait s'en suivre une relance en recommandé avec AR puis un mise en demeure de faire puis une injonction de faire.

Qu'en pensez-vous ?

Par **HOODIA**, le **31/08/2013** à **17:21**

Bonjour,
La garantie des deux ans est dépassée ,et ici elle était tout à fait acceptable.,mais.....
La garantie décennale ne peut jouer,car elle ne remet en cause le fait que l'appartement soit habitable , et vous ne pouvez voir un expert par ce fait!
La "perte" que vous mettez en avant de calories est justifiée ,mais encore faut il étayer vos dires !
et , le voisin ne chauffe pas d'une façon identique ,ce qui me laisse perplexe sur le montant !
"qu'en pensez vous" : Vous devriez songer à changer de logement si le probléme est trop important à vos yeux !

Par **Steph34**, le **01/09/2013** à **18:46**

Hoodia, votre réponse m'étonne.

La garantie décennale impose au constructeur de réparer les dommages qui compromettent :
-la solidité et ses éléments d'équipements (...)
ou qui rendent le logement impropre à sa destination (par exemple, défaut d'étanchéité à l'air, fissurations importantes).(source http://vosdroits.service-public.fr/particuliers/F2958.xhtml)

Certes les voisins chauffent différemment ; à charge pour le bailleur de contester.

Copyright © 2025 Légavox.fr - Tous droits réservés

Par **HOODIA**, le **02/09/2013** à **06:35**

Bonjour,
La garantie décennale ne peut jouer pour un "souffle d'air' qui passe par une fenetre ,et, vous aurez une fin de non recevoir...
sauf si vous avez une fissure qui peut remettre en cause l'utilisation de la piéce ou bien entendu la construction (mur porteur).

Par **Steph34**, le **02/09/2013** à **13:44**

Bonjour,
Merci pour votre réponse Hoodia.

Il ne m'appartient pas en temps que locataire de faire valoir la garantie décennale mais l'article 1721 du Code civil à mon bailleur.
Nous avons un peu dévié je pense.

Par **Pierre Alexandre**, le **23/07/2014** à **07:45**

Bonjour,
J'interviens rapidement sur cet échange. Il est important de noter que pour une fenêtre non étanche la garantie décennale ne sera pas applicable au sens de la loi Spinetta.

Cependant il existe plusieurs recours, d'une part la garantie civile du constructeur, d'autre part un juge serait en droit d'estimer que la malfaçon relève de la garantie décennale, puisque l'isolation est un sujet brulant et qu'il est tout à fait probable que de nombreux cas de jurisprudence s'applique dans les années à venir sur les maisons qui sont censées respecter les normes RT2012 et dont la consommation d'énergie dépasse un quota.

Malgré tout dans votre cas en tant que locataire, vous n'avez aucune possibilité d'entamer ces démarches. Par contre vous pouvez parfaitement demander à votre bailleur de faire réaliser les travaux et la correction de cette déperdition ne lui reviendra pas nécessairement très cher.

En tout cas comparativement aux frais de justice et à l'issue toujours incertains de ce genre de démarches, il vaut mieux y réfléchir à deux fois.

Pierre Alexandre
http://www.xxxxxx

Par **Steph34**, le **23/07/2014** à **12:43**

Copyright © 2025 Légavox.fr - Tous droits réservés

Merci Pierre Alexandre pour votre réponse.
"...y réfléchir à 2 fois."
Effectivement, j'ai donc posé un profilé en alu et le problème est résolu.

Copyright © 2025 Légavox.fr - Tous droits réservés