



Utilisation d'un bien immobilier avec une cave

Par Visiteur

Bonjour,
Nous avons acheté sur plan avec ma femme un appartement avec une cave et une place de parking afin de les mettre en location
Nous avons réceptionné l'ensemble le 09/11/2010 sans pouvoir accéder aux caves (car elles étaient noyées d'eau).
Nous avons un locataire dans l'appartement (depuis le 26/11/2010) qui se plaint de ne pouvoir accéder à la cave (mentionnée dans le bail) car de l'eau est toujours présente.
D'après les informations que nous avons, un problème de conception du bâtiment engendre l'inondation des caves.
Comme l'assurance du constructeur est appelée, nous craignons que le désagrément que subit notre locataire dure encore longtemps, nous souhaiterions demander une indemnité auprès du constructeur afin d'anticiper une demande de révision de loyer de notre locataire (pour absence de jouissance de la cave).
Ainsi, nous aurions voulu savoir quel texte de loi (ou une jurisprudence) traite ce type de cas ?
Cordialement

Par Visiteur

Bonjour,

Nous avons un locataire dans l'appartement (depuis le 26/11/2010) qui se plaint de ne pouvoir accéder à la cave (mentionnée dans le bail) car de l'eau est toujours présente.
D'après les informations que nous avons, un problème de conception du bâtiment engendre l'inondation des caves.
Comme l'assurance du constructeur est appelée, nous craignons que le désagrément que subit notre locataire dure encore longtemps, nous souhaiterions demander une indemnité auprès du constructeur afin d'anticiper une demande de révision de loyer de notre locataire (pour absence de jouissance de la cave).
Ainsi, nous aurions voulu savoir quel texte de loi (ou une jurisprudence) traite ce type de cas ?

C'est une application assez classique de la responsabilité civile contractuelle fondée par les articles 1134 et 1147 du Code civil qui disposent que:

Article 1134

Les conventions légalement formées tiennent lieu de loi à ceux qui les ont faites.

Elles ne peuvent être révoquées que de leur consentement mutuel, ou pour les causes que la loi autorise.

Elles doivent être exécutées de bonne foi.

Article 1147

Le débiteur est condamné, s'il y a lieu, au paiement de dommages et intérêts soit à raison de l'inexécution de l'obligation, soit à raison du retard dans l'exécution, toutes les fois qu'il ne justifie pas que l'inexécution provient d'une cause étrangère qui ne peut lui être imputée, encore qu'il n'y ait aucune mauvaise foi de sa part.

Par combinaison de ces deux articles: Le promoteur est contraint de vous livrer ce qu'il s'était engagé à faire, et doit vous indemniser pour l'inexécution de son obligation à hauteur du préjudice subi par vous (perte du loyer pour la période considérée).

Très cordialement.