Image not found or type unknown

Locataire en défaut de paiement de loyer et fuite ballon électrique eau chaude

Par **Alan Arbraz**, le **16/01/2019** à **15:43**

Bonjour,

Le titre de ce post peut paraître saugrenu ....

Le contexte:

Ma locataire ne paie pas son loyer depuis avril 2018. Un commandement de payer les loyers lui a été signifié par huissier mi-décembre. Elle est récidiviste (elle a agi ainsi lors de son précédent bail) . J'ai par ailleurs déposé une plainte pour usage de faux et abus de confiance mi-janvier. Aucune de mes tentatives de la joindre n'a abouti, y compris chez elle quand je me suis présenté, alors qu'elle était bien là. Je ne sais pas non plus si elle est assurée, sa précédente assurance locataire ayant été résiliée pour défaut de paiement en mars 2018. Bref, blackout total !

Elle m'envoie ce jour un SMS :

"Le ballon d'eau chaude fuit assez abondamment, depuis hier, l'entretien annuel n'ayant pas été fait pouvez vous faire intervenir une entreprise s'il vous plaît ? Je sais que j'ai un retard de loyer mais rien ne justifie que cet entretien ne soit pas fait. Je cherche à me reloger ne vous inquiétez pas. Cordialement. XXX "

Première question : quelle est mon obligation d'entretien (c'est un ballon d'au chaude électrique) en tant que propriétaire ?

Deuxième question : Je peux suggérer à ma locataire de contacter un professionnel (visite en ma présence ?) qui établira un devis. Ensuite, on voit qui paie. Je peux aussi très bien prétendre n'avoir pas reçu son SMS !

Compte tenu de la situation, dois-je respecter une certaine forme pour lui répondre ?

Troisième question : Est-il possible de différer le plus possible ma réaction, puis les travaux (autrement dit, qu'est-ce qui m'oblige à réagir rapidement ?), sachant que l'indélicatesse de cette personne est avérée, et que ce pourrait être un moyen de pression de ma part pour l'inciter à quitter les lieux plus rapidement.

Merci.

Par **janus2fr**, le **16/01/2019** à **17:24**

Bonjour,

Aucun plombier n'acceptera de faire un "entretien annuel" sur un cumulus électrique car il n'y a rien à faire. Si l'un acceptait, de toute façon, ce serait à la charge du locataire.

A ne pas confondre avec un détartrage du cumulus qui reste à la charge du bailleur, mais cette opération n'est pas à faire chaque années, seulement quand le besoin existe.

Pour ce qui est de la fuite, la réparation incombe au locataire si la réparation est considérée comme "menue-réparation" (changement d'un joint, changement du groupe de sécurité, resserrage), elle incombe au bailleur en cas de "grosse réparation" (changement du cumulus).

Copyright © 2025 Légavox.fr - Tous droits réservés