



Changement WC par locataire sans prévenir propriétaire, qui paie?

Par **agidrho**, le **24/11/2014** à **23:39**

Bonsoir,

Je possède un appartement qui est loué depuis 3 ans par des locataires.

J'ai reçu ce soir un mail de leur part :

"Mardi soir, une fuite importante s'est déclenchée au niveau du robinet des toilettes. Nous avons donc appelé le plombier mercredi matin qui, compte tenu de la vétusté de l'installation, a été obligé de procéder au remplacement complet des toilettes et des canalisations. Cela a coûté 1160€ (pour un matériel standard), vous trouverez en pièce-jointe la copie du devis, de la facture, des photos des canalisations et des toilettes avant et après.

Nous avons contacté notre assureur qui nous a dit que les frais étaient à la charge du propriétaire, c'est pourquoi nous vous contactons."

Est-ce vraiment à moi de payer cette facture, alors qu'ils ne me préviennent que 6 jours plus tard ? Ils ne m'ont pas appelée alors que la fuite s'est déclarée mardi soir et qu'ils ont appelé le plombier mercredi matin (donc pas si urgence que ça...). Ils auraient donc pu me joindre entre mardi soir et mercredi matin. De plus, s'il s'agissait seulement d'une fuite au niveau du robinet, ils auraient pu faire réparer seulement la fuite et me demander ultérieurement de changer les toilettes à cause de la vétusté...

De plus, au vu de la facture, le plombier s'est bien fait plaisir et a bien abusé de leur naïveté... Je considère donc que je n'ai pas à en faire les frais...

Merci d'avance pour votre réponse et vos conseils !

Cordialement,

Agathe.

Par **janus2fr**, le **25/11/2014** à **07:47**

Bonjour,

A partir du moment où le locataire commande les travaux lui-même, il en assume le coût. Sauf, bien sûr, si vous êtes d'accord pour en payer tout ou partie, mais vous n'en avez aucune obligation.

Rappelez à votre locataire que, lorsque des travaux sont à faire à charge du propriétaire, il doit lui demander de faire le nécessaire mais surtout pas le by-passer en commanditant lui-

même les travaux.

Par **agidrho**, le **25/11/2014** à **08:35**

Merci pour votre réponse.

Existe t il un texte de loi que je peux leur citer ?

Par **janus2fr**, le **25/11/2014** à **13:29**

De nombreuses jurisprudences vont dans ce sens et l'explication est toute simple.
En choisissant lui même le professionnel intervenant, le locataire prive le bailleur de son choix et de la négociation du prix des travaux. Le bailleur ne peut donc pas être contraint de payer une prestation qu'il n'a pas maîtrisé et souvent à un cout bien plus élevé. En effet, un locataire à qui l'on dit "c'est pas grave, c'est le bailleur qui paiera" n'est pas enclin à choisir la prestation la moins chère, loin de là...

Voir par exemple ce dossier d'avocat :

<http://www.avocatparis.org/questionsreponses/logement2/461-la-repartition-des-charges-de-travaux-entre-le-locataire-et-le-propretaire.html>

[citation]Comment informer le propriétaire de la nécessité des travaux ?

Il vous appartient de prévenir votre propriétaire de la nécessité de réaliser diverses réparations. Cette information doit être donnée par lettre recommandée avec demande d'avis de réception ou par acte d'huissier.

Si le bailleur ne s'exécute pas, le locataire peut-il effectuer les travaux à sa place ?

Si le bailleur ne s'exécute pas, le locataire doit le mettre en demeure et se faire autoriser en justice à se substituer au bailleur. Le locataire doit faire une demande auprès du tribunal d'instance du lieu où est situé le bien loué.

[fluo]L'autorisation de justice préalable est nécessaire pour que le locataire puisse se faire rembourser par le bailleur, si cette exigence n'est pas respectée le locataire ne pourra prétendre à aucun remboursement. [/fluo] [/citation]

Par **agidrho**, le **25/11/2014** à **13:39**

Merci pour ce complément d'information !

C'est en effet ce qui s'est passé. 1160 € pour un modèle basique de WC... (80 € pour l'abattant ! 60 € pour un joint de fixation... et 40 € pour un tuyau haute pression (pour des WC, de la haute pression ?)).

J'avais payé 510 € il y a 3 ans avec mon plombier pour la pose d'un WC suspendu...!

Puis-je leur répondre par simple retour de mail ou vaut-il mieux que je leur envoie un courrier en recommandé en parallèle ?