



Entretien chaudière changement de locataire

Par **Jamz**, le **04/12/2021** à **10:49**

Bonjour,

Je sais que l'entretien de la chaudière n'est pas une charge récupérable et doit être payé par l'occupant mais je souhaiterais connaître votre avis quant à l'éventualité de répartir le montant de l'entretien entre locataire sortant et locataire entrant.

Exemple concret :

La chaudière a été entretenue le 15/01/2021 suite au départ d'un 1er locataire qui ne l'avait pas fait, le coût de l'entretien a été déduit sur le dépôt de garantie.

Un 2ème locataire entre dans les lieux lendemain (16/01/2021) avec une chaudière fraîchement entretenue.

Ce locataire donne son préavis et quitte le logement le 15/09/2021, il n'a donc pas eu à faire l'entretien de la chaudière puisque celle-ci a été entretenue il y a moins d'un an.

Un 3ème locataire entre dans les lieux le 16/09/2021 et devra payer l'entretien de la chaudière en janvier 2022, soit 4 mois après son arrivée.

Ayant été locataire avant d'être bailleur, et surtout, en étant conscient de qui a payé quoi, je trouve injuste de laisser ce 3ème locataire payer 100% du montant de l'entretien alors qu'il n'a "utilisé" la chaudière que 4 mois sur 12.

Je souhaite donc répartir au prorata le montant de cet entretien (dont je ne prendrai connaissance qu'en janvier 2022) entre le locataire sortant et le locataire entrant :

Locataire sortant : présent du 15/01/2021 au 15/09/2021 = 243 jours "d'utilisation de la chaudière"

Locataire entrant : présent du 16/09/2021 jusqu'au jour du nouvel entretien de la chaudière (15/01/2022) = 122 jours "d'utilisation de la chaudière"

Sur une base de 365 jours, si le montant de l'entretien est de 120.00 €, le coût de l'entretien serait donc réparti comme suit :

Locataire sortant = $(120/365) * 243 = 79,89$ €

Locataire entrant = $(120/365) * 122 = 40,11$ €

Je sais que la loi ne prévoit pas la répartition de cette charge non récupérable, mais j'hésite encore à l'intégrer à ma régularisation de charge en cette fin d'année;

Que pensez-vous de ce raisonnement ?

Merci par avance pour vos commentaires

Par **Marck.ESP**, le **05/12/2021** à **11:12**

Bonjour

De mon point de vue, cet entretien est à votre charge.

L'entretien s'effectue de date à date, quels que soient les mouvements de locataires.

En effet, sachant que le locataire doit réaliser l'entretien de la chaudière une fois par an.

Le locataire sortant n'a pas vécu l'anniversaire après le dernier entretien et il n'est pas possible de prélever des sommes à ce titre sur le dépôt de garantie ou lui demander le paiement à posteriori.

Concernant le nouveau locataire (2 mois) vous ne pouvez décemment pas lui réclamer le paiement pour un temps qui ne s'est pas écoulé durant sa présence.

Par **Jamz**, le **05/12/2021** à **11:33**

Bonjour,

Merci pour votre réponse, mais je ne suis pas du tout d'accord.

L'entretien de la chaudière est à la charge de l'occupant, ou à défaut, du propriétaire si le logement n'est pas occupé :

<https://www.service-public.fr/particuliers/vosdroits/F20760>

Or dans ce cas de figure, le logement n'est jamais resté inoccupé

Par **Marck.ESP**, le **05/12/2021** à **14:18**

Je respecte votre point de vue, mais alors vous êtes venu poser une question pour rien.

<https://www.avostart.fr/fiches-pratiques/entretien-chaudiere-locataire-ce-quit-faut-savoir#entretien-chaudiere-et-locataire-moins-d-un-an>

<https://edito.seloger.com/conseils-d-experts/louer/locataire-reste-d-un-an-payer-l-entretien-de-chaudiere-article-43833.html?amp>

Par **Jamz**, le **05/12/2021** à **15:58**

Merci pour le lien "Seloger", j'ajouterai désormais une clause dans le contrat de location stipulant que l'entretien de la chaudière sera dû au prorata du temps passé dans le logement.

Par **Marck.ESP**, le **05/12/2021** à **16:10**

Bonne suite
Au revoir

Par **miyako**, le **06/12/2021** à **15:55**

Bonjour,

J'ajouterai **les articles R224-41 à R224-41-9 du code de l'environnement et l'arrêté du 15 septembre 2009 qui font obligation d'entretien annuel des chaudières**.

Le contrat d'entretien de la chaudière est donc une obligation au même titre que l'assurance locative. Afin d'éviter tout litige ultérieur, il est nécessaire d'inclure une clause dans le bail et d'indiquer clairement le montant mensuel incombant au locataire. En l'absence d'accord, c'est le bailleur qui doit s'occuper du paiement et de la négociation du contrat annuel d'entretien de la chaudière. En cas de sinistre, l'assurance ne prendra pas en charge si il n'y a pas d'entretien annuelle de la chaudière. En l'absence de clause, le bailleur récupère sur le locataire selon les modalités indiquées dans les liens fournis par Marck ESP

Cordialement

Par **janus2fr**, le **07/12/2021** à **07:53**

[quote]

Le contrat d'entretien de la chaudière est donc une obligation au même titre que l'assurance locative. [/quote]

Bonjour,

Non, la jurisprudence est claire sur ce point, le bailleur ne peut pas imposer à son locataire de prendre un contrat d'entretien. Le locataire doit faire réaliser un entretien annuel, mais il ne peut pas être contraint de prendre un contrat d'entretien.

[quote]

En cas de sinistre l'assurance ne prendra pas en charge si il n'y a pas d'entretien anuelle de la chaudière.

[/quote]

Ce n'est pas systématique. Pour refuser la garantie, l'assureur doit démontrer que le sinistre est du au manque d'entretien de la chaudière.