



## chaudière à production d'eau chaude hors service

Par **phil2776**, le **20/12/2010** à **18:35**

Bonjour à tous

j'expose mon problème :

**Je tiens un bar PMU avec une partie location de chambres**

**Ma chaudière production d'eau chaude est de 1967 et a rendu l'âme**

**Mon propriétaire refuse de la changer car il se "cache" derrière l'article 606.**

J'ai du mettre un ballon de 200 litres pour avoir de l'eau chaude pour pouvoir au moins se laver.

Cela fait maintenant 1 an que cela dure.(l'affaire est au tribunal et un expert a été nommé) quelqu'un a t'il des textes de jurisprudence précis à me communiquer sur le sujet ??? Je sais que la vétusté est un caractère qui fait qu'un autre article prime; Quelqu'un peut il me communiquer un texte précis sur ce cas de figure (ayant attrait à une chaudière)

D'autres parts, du fait que cela gene mon activité (perte de chiffre d'affaire pour cause de locaux insuffisamment chauffés,également impossibilité de louer la totalité de mes chambres pour cause de production d'eau chaude en quantité suffisante et en cette période pour manque de chauffage adapté), facture électrique très élevée du fait du chauffage de l'appartement de fonction avec du matériel d'appoint (radiateur électrique)à quoi puis je prétende comme indemnités de la part de mon propriétaire devant son entêtement ??

il va de soit qu'avant d'engager une procedure, celui ci a été prévenu ...du fait, mais également de l'état de santé de deux membres de ma famille ( 2 asthmatiques chroniques !!!)Cela n'a pas eu l'air de l'émouvoir

Par avance, merci de vos conseils à tous

Cordialement

Par **Christophe MORHAN**, le **20/12/2010** à **19:58**

votre affaire est au Tribunal?

Vous avez sans doute un avocat.

il faudrait avoir votre bail.

vous indiquez qu'une expertise a eu lieu, l'expert a t'il rendu son rapport définitif.

souvent le bail commercial fait référence à l'article 606 du code civil.

Les articles L 145-1 et suivants du Code de commerce ne comportent aucune disposition concernant les travaux qui doivent être exécutés pendant le cours du bail ou lors de la restitution des locaux.

Les seules dispositions applicables en l'espèce sont donc celles du Code civil relatives au louage de choses (article 1713 et suivants).

Toutefois, aucune de ces dispositions n'est impérative.

Les parties peuvent donc y déroger et sont libres de convenir d'une répartition différente (Cass., 3ème civ., 7 février 1978, n° 76-14214).

Il est donc fréquent en pratique que les parties prévoient une répartition des réparations entre bailleur et locataire autre que celle résultant de ces articles du Code civil.

Quelle que soit la formulation retenue dans le bail, il appartient aux tribunaux, chaque fois qu'ils sont saisis, de déterminer le sens et la portée des clauses figurant dans le bail.

Dans ce travail d'interprétation, les tribunaux se fondent sur deux principes :

- d'une part, le principe posé par l'article 1162 du Code civil selon lequel, en cas de doute, la clause doit s'interpréter en faveur du débiteur ;
- d'autre part, le principe selon lequel toute clause dérogatoire à une règle supplétive doit s'interpréter de façon restrictive.

Les tribunaux cherchent donc à imposer des limites à une répartition des travaux trop défavorable au locataire.

Dès lors, même si aux termes du bail le bailleur ne doit normalement supporter que les travaux résultant de l'article 606 du Code civil (comme c'est le cas en l'espèce), la jurisprudence met à sa charge les réparations occasionnées par la vétusté (article 1755 du Code civil).

La 3ème chambre civile de la Cour de cassation a ainsi déduit de cet article 1755 que la vétusté d'une toiture est à la charge du propriétaire (Cass., 3ème civ., 12 avril 1995, n° 93-10358).

Cette même juridiction a retenu qu'en présence d'un bail qui contient une clause reprenant l'article 606 du Code civil, le remplacement d'une chaudière est à la charge du bailleur (Cass., 3ème civ., 8 janvier 1992, n° 90-15737).

Au regard de cette jurisprudence, il apparaît que le preneur n'est tenu des réparations engendrées par la vétusté que de façon exceptionnelle, lorsque le bail comporte une clause le prévoyant expressément ou une disposition particulière l'impliquant nécessairement.

En l'absence d'une telle clause, le remplacement d'une chaudière vétuste est à la charge du bailleur. A contrario, si la chaudière a été changée pour une cause autre que la vétusté, cette dépense doit incomber au locataire conformément aux termes de l'article 606 du Code civil.

## VETUSTE

Article 1755 du Code civil :

« Aucune des réparations réputées locatives n'est à la charge des locataires, quand elles ne sont occasionnées que par vétusté ou force majeure. »

La vétusté est définie comme l'état de ce qui est abîmé par le temps.

Par **Domil**, le **21/12/2010** à **08:49**

Je rajoute que si la panne est due au manque d'entretien, le preneur aura son remplacement à sa charge.

Donc veuillez à présenter au tribunal (et envoyer copie à la partie adverse), les attestations d'entretien fait par un professionnel, pour chaque année de location.

Par **phil2776**, le **23/12/2010** à **12:49**

bonjour

merci à vous pour ces conseils...ils me seront très utiles

je vous rassure, j'ai également un avocat ... mais comme d'habitude,comme l'ensemble de la profession ... il répond de manière "évasive" (c'est pas gagné , ça sera dur etc etc)

Cela ne me satisfait nullement car j'aime bien savoir ou je vais !!

Information importante : mon bail part du 16 juillet 2009 et le problème sur la chaudière est apparu lors de sa remise en route fin Septembre 2009.

Avant, comme elle faisait également production d'eau chaude on ne s'était aperçu de rien, tout avait l'air normal.

mon prédécesseur a rempli ses obligations d'entretien et c'est en contactant la même société pour faire de même que j'ai découvert le problème = refus de prolonger le contrat stipuler sur la fiche d'entretien pour chaudière hors norme, vétusté ...et dangereuse

fait passer sous silence par mon prédécesseur assigne lui aussi devant la justice à la demande de l'expert judiciaire (dont nous venons de recevoir le pré rapport)

le notaire qui a fait la vente a été prévenu de ce vice caché mais n'a pas réagi et a quand même débloqué les fonds de la vente.

mon courrier a t'il été fait hors limite (quel est le temps imparti pour signaler un vice caché ??)

Merci de vos réponses

et je vous tiendrai informé de la suite de cette affaire pour permettre à d'autre de se défendre en cas de problème analogue

cordialement