



Défauts constatés après signature du bail

Par **romario**, le **11/12/2013** à **18:17**

Bonjour,

j'ai signé mon bail pour louer un pavillon le 20/09/2013 et je m'y suis installé le 01/10/2013. Ma femme a accouché le 19/10/2013 et nous nous sommes absentes presque 1 mois pour voir la famille en province.

Donc, après environ 1 mois effectif de vie dans cette maison, j'ai constaté que l'écoulement des eaux usagées se faisaient difficilement. La douche a tendance à débordé et parfois on observe des remontées lorsque le lave-linge, lave-vaisselle ou autre fonctionne en plus. Après avis au bailleur, celui-ci m'a envoyé un ouvrier qui, après vérifications, m'a déclaré que les canalisations sont un peu obstruées à l'extérieur, entre la maison et le total-égout. En accord avec le bailleur, il m'a informé que les travaux étaient à ma charge.

Il est effectivement stipulé dans le bail que l'entretien des canalisations sont à ma charge mais il est évident que ce problème date d'avant la signature du bail car je n'ai pas pu boucher ça en 1 mois et je ne pouvais pas vérifier ça le jour de l'état des lieux!

Merci de bien vouloir me donner vos avis svp!

Par **janus2fr**, le **11/12/2013** à **19:55**

Bonjour,

Malheureusement, le dégorgement des canalisations est bien une charge locative.

Votre bail date du 20/09, soit bientôt 3 mois.

Un peu tard pour revendiquer une situation déjà existante à la prise de bail...

Par **Philp34**, le **12/12/2013** à **07:56**

Si je puis vous être utile...

Bonjour,

Compte-tenu du fait que vous avez réellement occupé peu de temps le logement avant de subir un engorgement des canalisations celui-ci est le fait naturellement des locataires précédents mais peut être aussi celui d'une installation de plomberie mal conçue qui dans ce cas risque de se reproduire.

Il s'agira alors d'une malfaçon dont le bailleur aura à charge d'y remédier.

Salutations.

Par **romario**, le **12/12/2013** à **15:10**

Merci pour vos avis. Par contre, j'insiste sur le fait que les canalisations sont bouchées au niveau du jardin où j'ai un regard dont je devrai ouvrir la trappe pour y faire passer un furet, donc il s'agit de canalisations extérieures aux murs de l'habitation!

Par **Philp34**, le **12/12/2013** à **17:58**

Bonjour,

Vous précisez donc je précise alors que les frais de débouchage des égouts, le dégorgement des canalisations et l'entretien des pompes de relevage des eaux usées ne sont pas des charges locatives récupérables donc à charge par le bailleur.

S'agit-il d'un dégorgement des canalisations ou d'une vidange d'une fosse septique auquel cas vous n'avez pas à déboucher quoi que ce soit dès lors que la vidange est une charge récupérable dont le bailleur doit assurer sa vidange.

Une suggestion pour sourire ... faites le loto.

Salutations.

Par **romario**, le **13/12/2013** à **04:25**

Merci pour ces conseils, je m'en vais faire une belle lettre recommandée avec AR pour laisser des traces, car même si je finis par prendre en charge ce débouchage de canalisation, je suis sûr que d'autres viendront et l'on basculera alors sur un problème de malfaçon qui incombera au propriétaire. Cordialement

Par **janus2fr**, le **13/12/2013** à **07:42**

Bonjour,

[citation]S'agit-il d'un dégorgement des canalisations ou d'une vidange d'une fosse septique auquel cas vous n'avez pas à déboucher quoi que ce soit dès lors que la vidange est une charge récupérable dont le bailleur doit assurer sa vidange. [/citation]

Là, j'avoue avoir le plus grand mal à vous suivre.

Vous dites : "c'est une charge récupérable, donc c'est au bailleur de s'en charger".

C'est tout de même contraire.

Si c'est une charge récupérable, c'est bien au locataire de la supporter, pas au bailleur.

[citation]Vous précisez donc je précise alors que les frais de débouchage des égouts, le dégorgement des canalisations et l'entretien des pompes de relevage des eaux usées ne sont pas des charges locatives récupérables donc à charge par le bailleur. [/citation]

Il faut se référer au décret 87-713 pour ce qui est de l'entretien des pompes :

[citation]

a) Exploitation et entretien courant :

- entretien courant et graissage des pompes de relais, jauges, contrôleurs de niveau ainsi que des groupes moto-pompes et pompes de puisards ;

[/citation]

Et au 87-712 pour le dégorgement des canalisations :

[citation]

a) Canalisations d'eau :

Dégorgement

[/citation]

Par **Philp34**, le **13/12/2013** à **07:49**

Bonjour,

Je reviens vers vous rectifiant que bien que le CA Paris 6° ch 4 mars 2004 inscrit que le dégorgement des canalisations est à charge du bailleur, la version consolidée du 12/06/2013 portant sur les charges locatives ajoute bien dans son paragraphe canalisations que le dégorgement est une charge récupérable.

Je tenais à rectifier mes propos sur ce domaine.

Il n'en demeure pas moins qu'une canalisation bouchée à répétitions est susceptible d'un défaut d'installation de plomberie à charge du coup par le bailleur (le futur vous le dira) et que le peu de temps occupé dans ce logement n'est pas de votre FAIT.

Ceci dit,

Salutations.

Par **janus2fr**, le **13/12/2013** à **08:16**

[citation]et que le peu de temps occupé dans ce logement n'est pas de votre FAIT.

[/citation]

C'est ici sujet à caution, car 3 mois, c'est largement suffisant pour engorger une canalisation (cela peut se faire en une journée !).

Seule une expertise pourrait effectivement déterminer si la cause est ancienne ou pas.

Par **Philp34**, le **13/12/2013** à **09:24**

Bonjour janus2fr,

Un mois effectif d'occupation comme le précise Romario dans son récit n'est pas 3 mois et même si 1 seul jour suffirait à boucher une canalisation (encore que, il faut y mettre bonne volonté !) dès lors que le locataire se plaint de cet état de FAIT c'est qu'il sait de ne pas y avoir contribué, qu'enfin à peine installé il lui faille déjà s'occuper de vidange, il est pour le moins en droit de penser que le bailleur en a eu connaissance.

Salutations.

Par **janus2fr**, le **13/12/2013** à **11:34**

Le bail ayant été signé il y a 3 mois, c'est ce délai qui sera considéré. Que le locataire se soit absenté peut difficilement être pris en compte, car il faudra prouver que personne n'est entré dans le logement pendant ces 2 mois, pas facile...

C'est pourquoi je parle de 3 mois.

[citation]dès lors que le locataire se plaint de cet état de FAIT c'est qu'il sait de ne pas y avoir contribué[/citation]

S'il est de bonne foi, oui, mais si procédure il y a, le juge devra se faire son opinion...

Par **romario**, le **13/12/2013** à **15:38**

Bonjour,

pour le délai, je peux facilement descendre le temps d'occupation à 2 mois car nous nous sommes absentés pour la naissance de ma fille en Espagne (certificat de naissance à l'appui). D'autre part, je ne pense pas être concerné par le décret sur les pompes mais j'aimerais bien avoir plus d'info sur le décret 87-712 cité par janus2fr et le CA Paris 6° ch 4 mars 2004 cité par Philp34.

Au final, je peux toujours agrémente ma lettre au bailleur avec copie à l'agence immobilière avec ces références. Mais l'on en reviendra toujours au même litige, à savoir si j'ai pu boucher les canalisations en 1 mois. N'ayant pas envie de payer ces frais, je laisserai ces travaux en suspens en attendant de déménager et en espérant ne pas avoir de dégâts des eaux plus graves.

Merci

Par **janus2fr**, le **14/12/2013** à **08:41**

Tous les textes de loi sont disponibles sur Legifrance.

Le décret 87-712 y est donc :

<http://www.legifrance.gouv.fr/affichTexte.do?cidTexte=LEGITEXT000006066148>