



Litige locataire/proprietaire

Par **Greg0ry**, le 10/11/2019 à 21:53

Bonjour à tous,

Je me tourne vers vous en espérant obtenir quelques infos et conseils concernant un litige avec mon propriétaire.

Nous avons emmenagé en 2014 dans une maison meublée mais lors de la remise des clés aucun état des lieux ne nous a été remis.

Depuis, à chaque problème ou panne, le propriétaire refuse de bouger le petit doigt car le bail stipule que nous devons prendre à notre charge l'entretien du matériel ou le remplacer à l'identique.

Tout l'équipement était déjà très vieux et nous ne sommes pas en mesure de tout remplacer par du neuf.

Aujourd'hui j'ai écrit au propriétaire au sujet du chauffe eau qui fuit et est sur le point d'exploser pour lui demander que faire.

Encore une fois, il s'en lave les mains en invoquant un article du bail et me dit que ceci est de ma responsabilité. A ce rythme là, nous allons devoir rénover l'intégralité de l'équipement du logement car les pannes sont récurrentes. J'ai le sentiment de m'être fait piéger.

Les deux articles en question sont les suivants :

--

Obligations du locataire :

"(3) Prendre à sa charge l'entretien courant et des équipements mentionnés au contrat, les menues réparations et l'ensemble des réparations locatives définies, sauf si elles sont occasionnées par vétusté, malfaçon, vice de construction, cas fortuit ou force majeure. "

"(5) Faire réparer à sa charge, tout ensemble électroménager et équipements mis à sa disposition dans la présente location, à défaut remplacer à l'identique les équipements présents."

--

J'ai tapé une réponse que je voulais lui envoyer sous le coup de la colère après avoir reçu sa réponse aujourd'hui mais après réflexion, je me suis dit qu'il valait mieux vous demander

conseil au préalable étant donné que le droit n'est vraiment pas mon fort et que je ne voudrais pas faire une bêtise.

Voici le message en question :

--

"Comme Mme. X vous en a informé ce jour, le chauffe-eau est sur le point d'exploser et présente un risque élevé pour la sécurité des personnes et des locaux (prise électrique sous le chauffe eau).

Je suis au regret d'apprendre que vous refusez de participer à sa réparation car le contrat stipule que nous devrions prendre à notre charge "l'entretien des équipements".(qui ont plus de 20 ans). (Un chauffe-eau doit être remplacé tous les 10 ans).

La machine à laver est tombée en panne et nous avons pris à notre charge la réparation, idem pour le frigo du garage et le dégât des eaux occasionné par une fuite d'eau. La liste est longue et nous ne vous avons jamais importuné pour ces questions.

Nous avons emménagé en 2014 dans un logement dont tout l'équipement avait déjà plus de 20ans. Pensez-vous réellement que nous allons remplacer toutes les vielleries par du matériel neuf à votre unique bénéfice ?

L'article 4 de la page 3 du bail stipule :

"Obligations du locataire :

Prendre à sa charge l'entretien courant du logement et des équipements mentionnés au contrat, les menues réparations et l'ensemble des réparations locatives définies, sauf si elles sont occasionnées par vétusté, malfaçon, vice de construction, cas fortuit ou force majeure"

Merci de fournir dans les plus brefs délais les factures mentionnant les dates d'achat de tous les équipements présents dans le logement afin qu'un spécialiste puisse déterminer si les pannes à répétition du matériel sont dues à la "vétusté" ou de notre fait.

De plus, ce même article stipule :

"Obligations du locataire :

Prendre à sa charge l'entretien du logement et des équipements mentionnés au contrat"

Etant donné que nous ne disposons d'aucun état des lieux, merci de fournir dans les plus brefs délais la liste des "équipements mentionnés au contrat" signée de notre main.

L'article 15 de la page 3 stipule :

Obligations du locataire :

Faire réparer à sa charge tout ensemble électroménager et équipements mis à sa disposition dans la présente location, à défaut remplacer à l'identique les équipements existants".

Etant donné la vétusté des équipements électroménagers présents dans le logement, il est impossible de remplacer à l'identique ces machines car elles ne sont plus disponibles à l'achat."

--

J'apprécierais vraiment si une personne compétente voulait bien me donner son avis sur la question.

Je peux fournir le bail ou d'autres informations complémentaires si besoin.

Merci.

Par **Visiteur**, le **10/11/2019** à **22:08**

Bonjour

Le chauffe-eau ne fait pas partie de l'électroménager et si son entretien est à la charge du locataire, son remplacement est à celle du propriétaire-bailleur.

Je vous conseille de prendre le temps d'en discuter avec l'ADIL ou l'ANIL.

Par **janus2fr**, le **10/11/2019** à **23:11**

Bonjour,

Les obligations du locataire sont définies par le décret 87-712 en ce qui concerne les réparations locatives.

Voir <https://www.legifrance.gouv.fr/affichTexte.do?cidTexte=JORFTEXT000000522461>

Le locataire doit l'entretien courant et les menues réparations, le bailleur doit les grosses réparations et le remplacement des équipements hors-service par vétusté.

La clause de votre bail mettant à votre charge les grosses réparations et le remplacement des équipements est abusive.