



Remplacement d'une plaque de cuisson. Locataire ou propriétaire ?

Par **zethos**, le **09/12/2009** à **15:35**

Étant locataire d'un logement "vide" (non meublé), mais équipé d'une table de cuisson électrique, celle ci, atteinte de vétusté ne fonctionne plus. Le propriétaire se refuse à son remplacement, prétextant que celui ci est à la charge du locataire car entrant dans la catégorie du petit électroménager.

Que dit la Législation sur ce sujet ? Puis je exiger le remplacement de la plaque de cuisson ?

Cordialement.

Par **Laure11**, le **10/01/2010** à **20:25**

Bonsoir zethos,

Contactez l'ADIL (gratuit) - Association de défense des locataires -

Votre mairie vous donnera les coordonnées de l'ADIL dnt vous dépendez.

L'ADIL a des permanences juridiques et pourra vous aider dans vos démarches.

Cordialement.

Par **JURISNOTAIRE**, le **11/01/2010** à **11:51**

On pourrait considérer que la plaque de cuisson fait partie de l'immeuble, et donc appartiendrait au bailleur, si elle était "incorporée, scellée à perpétuelle demeure", si elle faisait définitivement partie d'un ensemble de cuisine, le tout inamovible.

Le critère en la matière étant qu'elle ne puisse pas être détachée, sans détérioration de son support.

Or, "notre" plaque de cuisson doit être aisément démontable (quatre vis?).

Et votre logement, dites-vous Zethos (bonjour!), a été loué "vide"...

Que dit l'état-des-lieux d'entrée ?

Qui doit garantir quoi ?

Libre à vous d'acheter une bonne vieille cuisinière (à pétrole), qui sera "bien à vous", et que vous pourrez toujours emporter en partant.

Vous avez raison, Coulombel (chères études, bonjour aussi!), une plaque de cuisson n'est pas une charge, pas plus que les ampoules électriques.

Bonjour, chère Laure. Mais pourquoi donc conseiller une association de [s]défense[s][s]/[s]/[s], à quelqu'un qui n'est pas attaqué ?

Par **Laure11**, le **11/01/2010 à 14:27**

Bonjour Cher JURISNOTAIRE,

Si j'ai parlé de l'ADIL, c'est que tout simplement zethos aurait pu avoir toutes les informations nécessaires concernant cette plaque de cuisson.

L'ADIL est une Association de Défense des Locataires, mais également une source très importante pour obtenir des renseignements de toute nature concernant les droits et devoirs des propriétaires et les droits et devoirs des locataires.

Bon après-midi à vous.

Par **JURISNOTAIRE**, le **11/01/2010 à 16:39**

Chère Laure, on ne se quitte plus.

J'ai bien noté, au fil de vos nombreuses et talentueuses (*si, si!*) interventions, le fait que vous invitez souvent vos intervenants, à s'orienter vers l'ADIL.

J'émetts pourtant quelques réserves quant à certains avis que pourraient donner certains des juristes de cet établissement, en me fiant aux retours obtenus par le canal d'un locuteur les ayant consultés, et qui professaient une opinion totalement opposée à celle que nous émettions conjointement, Jurigaby (qui n'est que professeur de droit) et moi. Un dossier déjà ancien dont j'ai perdu le nom, -traitant de l'usufruit, je crois-; et dont nous n'avons jamais eu le "fin mot" final.

Je ne suis donc pas à même de trancher qui avait raison. D'où ces simples réserves.

Vous qui aimez l'Homme de Ferney au point de le citer, qui m'avez dit "sur blog" apprécier la littérature dite classique et notamment du XVIII^e (celà se connaît d'ailleurs en vos propos), que pensez-vous de "ma" phrase de du Baïf ? En forme et fond ?

Je crois qu'elle pourrait résumer l'esprit des contributeurs de ce site.

Jean Antoine de Baïf (nom déjà superbe), ami et référence de Ronsard et de la Pléïade, bien trop peu connu : Allez le rechercher sur la "toile" (moyen qu'Isabelle m'a invité, aidé à

découvrir).

Je l'avais, pour moi, trouvé il y a fort longtemps dans mes bouquins.

Et puisque poésie est évoquée, rappelez-vous, du peu de vous que vous m'avez dit sur mon blog:

Vous vous prénommez "Anne", et vous qualifiez "Laure".

Vous habitez dans l'Aude, et que ne sais-je encore...

J'ai pris la liberté de vous dire "Aude-Laure",

à douce consonnance. Vous avez accepté.

J'ai eu "Anneau de l'or". Seriez-vous donc mariée ?

Narcissio Mirliton.

(Auteur auto-content, des consonnes d'appui. -encore un?)

P.-S. Plaque de cuisson, quand tu nous tiens...

Par **JURISNOTAIRE**, le **11/01/2010** à **19:01**

Relativement à ce local loué [s]vide[s],[/s][/s]
et concernant la plaque (ne restons pas à côté de),

. Que dit le bail ?

. -je me répète- Que dit l'état des lieux d'entrée ?

. De l'électro-ménager est-il déclaré, être loué ?

Post-it (collé sur frigo): Après vérification de la liste, penser à vérifier aussi la [s]définition[s][/s][/s] du mot "charges".

Par **JURISNOTAIRE**, le **12/01/2010** à **07:16**

Si comme Zethos, le bail et l'état des lieux semblent muets (Bonjour et salut aux présents!), remarquons néanmoins qu'un propriétaire qui loue des locaux vides n'est en rien obligé de mettre à la disposition du locataire, des objets [s]mobiliers[s][/s][/s] -en définition juridique opposée à celle "d'immeuble"-, et notamment de l'électro-ménager.

La notion de logement décent, est évoquée à l'article 6 de la loi du 6 juillet 1989 modifié, et n'intègre pas non-plus les brosses-à-dents.

S'il existe au bénéfice du locataire, le jour de l'entrée effective en jouissance dans les lieux, et indubitablement classés meubles : un réfrigérateur, (pire) un congélateur, un aspirateur, un lave-nettoie-vapeur (juste après), un four à micro-ondes, un robot-mixeur-à-presque-tout-faire, une machine à éplucher (les pommes de terre), une gazinière (ou un four à bois, si vous préférez), une machine à laver (la vaisselle), une autre (le linge), un sèche-linge (juste à côté), une table à repasser à vapeur (ensuite), un casse-noix (ça existe, j'en connais, pas loin), un ramasse-miettes, une cuillère à moutarde et un raton-laveur la vaisselle et le linge (salut à Prévert);

c'est une gentillesse du propriétaire, qui ne saurait aucunement être tenu de les fournir, et -ni- à fortiori, de les remplacer en cas de pépin (pas plus que les ampoules).

Votre bien clean.

Par **JURISNOTAIRE**, le **12/01/2010** à **12:49**

Bonjour, Coulombel.

Vous dites bien, cher ami, vous dites vrai...

- aménagé de manière à recevoir [s]un[s]/[s]/[s] appareil de cuisson...

Lequel ?

Celui que le propriétaire n'est pas tenu de fournir; ou celui que le locataire emporte sous son bras (gauche) dans tous ses déplacements ?

Vous dites bien, Coulombel...

Et non, notre (je vais finir par l'adopter) plaque -fût-elle de cuisson-, ne fait pas partie des "charges".

Ne confondriez-vous pas ce dernier mot avec celui de "réparations"?

De toutes façons, aucune réparation ne peut être exigée, sur un bien qui n'est pas inclus dans la location, et dans les éléments limitativement énumérés au bail.

Merci pour les références et textes, je les ignorais totalement.

Votre dorénavant-bien-éclairé.

P.-S. Et si on passait au salon ?

Par **JURISNOTAIRE**, le **12/01/2010** à **14:10**

Les enseignements hermétiques -toute histoire et géographie confondues- nous disent que le maître ne peut gravir une nouvelle marche; que dans la mesure où il a réussi à installer un disciple, sur celle et à la place, qu'il occupait... précédemment.

Par-contre, en psymuche, "on tue le père".

Choisissez.

Par **JURISNOTAIRE**, le **12/01/2010** à **19:48**

Rebonjour, chère Laure.

Coulombel a disparu d'ici, avec interventions et arguments.

Cela crée des échanges tronqués, avec un suivi du traitement du sujet, complètement surréalistes et incompréhensibles.

Bon. Ce n'est pas ce qui me fait revenir ici -mais ça me le fait découvrir-: en faisant un peu de ménage, pour "laisser propre derrière", je suis retombé sur le dossier sus-évoqué, concernant l'ADIL : "Compromis vente sans la dénomination ni la signature du vendeur". Il est maintenant remonté en surface.
Si ça vous amuse...

Votre bien empoussiéré-spéléologue.

Par **COULOMBEL**, le **13/01/2010** à **16:03**

bonjour à tous ceux qui se sont penchés sur la regrettée PLAQUE de cuisson. Il en ressort de tout ceci? que doit penser la personne qui a posé la question, et qui recoit des messages contradictoires, sur l'éventualité d'une plaque qui aurait du être rattaché au logement, si le bailleur faisait fixer avec des points de soudure, cette plaque, on ne pourrait pas la démonter pour entretien ou réparation? On ne doit pas à chercher à savoir si cette plaque est meuble meublant ou à perpétuité car souder au socle. Cette plaque existe par le seul fait que le bailleur a bien voulu la mettre.
(ici, je fais mes excuses, au JURISNOTAIRE, sur le fait que le bailleur n'est pas dans l'obligation de fournir cet élément)

Evidemment, il faut se reporter au bail, à la description des équipements loués....admettons, que le bailleur ait fait mention de la plaque, il faut maintenant déterminer de qui incombe la réparation ou l'échange complet, comme je le disais, se reporter au décret n°87.713 du 26 août 1987, qui concerne les réparations soient à la charge du propriétaire ou du locataire. Si on se reporte à la partie III (installations individuelles), il est fait mention vérification de l'état des résistances, des thermostats, ce qui signifie que cette dépense est récupérable par le propriétaire sur le locataire. Mais est exclus de cette liste, le changement de la plaque par vétusté, ou résistance à changer. Cette liste est exhaustive, donc, par définition, tout ce qui n'est pas mentionné dans cette liste, est à la charge exclusive du bailleur.

Ce dossier a enflammé mon ordinateur. Est ce sans vouloir être impoli, mon professeur JURISNOTAIRE peut s'il le désire évidemment, je ne peux le contraindre, s'il vous plait, demander au professeur de droit, dont je ne connais pas le pseudo, mais qui est sur ce site son point de vue juridique. Car ce qui m'embête dans ce cas, c'est l'affluence de points de vues juridiques, mais est ce que la personne qui a posé la question, a vu son cas être résolu??

Par **zethos**, le **14/01/2010** à **06:06**

Merci à tous pour avoir pris la peine de répondre à ma "bouteille à la mer".

Il ressort de vos réponses que le cas est assez ambigu, et qu'obtenir réparation semble une tâche bien ardue en se référant aux Textes, d'autant que l'état des lieux était resté dans le flou vu qu'il n'y avait pas de courant électrique dans l'appartement lors de l'état des lieux.

Pour mon malheur, c'est maintenant le cumulus du chauffe-eau électrique qui vient de rendre l'âme. Là le cas semble plus clair, vu qu'il est fixé au mur (mais il peut s'enlever avec 4 boulons !!!)

Cordialement;

Par **JURISNOTAIRE**, le **14/01/2010** à **09:32**

Et si on restait au salon ?

J'espère que dans cette pièce, au moins, il n'y a rien qui pose problème...

P. non-S. C'est bien, Coulombel, d'avoir eu la courtoisie et l'élégance de revenir après désertion.

L'abandon d'une partie en cours, ce n'est pas "sport".

(et c'est à l'égard de quelqu'un, un des pires reproches que je sache formuler)

P.-P.-nS. Quant à notre (cher) Jurigaby, s'il veut venir ici dire son mot...

Bonjour à toutes et tous!

Par **COULOMBEL**, le **14/01/2010** à **11:12**

très cher ZETHOS. Sachez d'abord que si vous baissez les bras ,
demain, ce sera à vous de payer le Cumulus. J'ai vécu de 1974 à 2005,
dans un garni, chambre meublée, hôtels, studio, appartement nu/vidé.
Si vous n'êtes pas satisfait des réponses, je vous conseille le site
"Experts-univers.com". Ce site est gratuit. Comme vous le dites, votre
cumulus est fixé au mur par quatre boulons, tout comme votre plaque
de cuisson. A l'entrée des lieux, vous dites qu'il n'y avait pas
d'électricité, est-ce la propriétaire qui a mis en conformité son
logement, en faisant intervenir un électricien, ou avez-vous été
obligé de la mettre en demeure de réaliser les travaux?? 2ème question, vous dites l'état des
lieux était resté flou, car il n'y
avait pas d'électricité. Mais sur le bail, il est inscrit dans les
équipements fournis: plaque de cuisson électrique, ou cette mention
n'y figure pas. Tout comme vous, je suis passé par ce genre de problème. Il faut d'abord vous
documenter pour connaître vos droits,
et les obligations du bailleur. Il y a une foule de livres traitant
sur les rapports entre bailleurs et propriétaires, avoir en votre
possession ce décret n°87.713 et décret n°87.712 du 26 août 1987, il
vous apprendra ce qui est à la charge du propriétaire mais récupérable sur le locataire, par
exemple les dépenses de fournitures consommables comme les sacs en plastique

nécessaires à l'élimination des rejets, et frais de personnel. Tout ceci doit vous être réclamé dans vos charges, une fois par an. Le décret 87.712 traite des réparations à la charge du locataire, par exemple pour citer ??? le remplacement des ampoules est à votre charge. Vous avez me dire qu'une ampoule ne coûte pas chère par rapport à une plaque de cuisson! Vrai je rétorque. Mais à votre avis, comment fait le juge pour rendre sa décision, il s'appuie sur les textes en vigueur, et vous concernant, c'est le bail (contrat) c'est l'information que la plaque électrique est mentionnée ou non sur ce bail, et si dans l'affirmatif, le juge se reporte au décret 712 et 713. Ce dernier décret sont les charges récupérables par le propriétaire sur le locataire... et pas seulement les sacs en plastique, mais une liste exhaustive de réparations et charges récupérables par le propriétaire. Section III-installations individuelles. Il est mentionné: Vérification de l'état des résistances, des thermostats, nettoyage (j'ouvre une parenthèse, en disant que les résistances sont en dessous des plaques, et que ces résistances doivent pouvoir être visitées pour contrôle, réparations, nettoyage, contrôle de l'intensité absorbée... ce qui ne peut le cas, que si ces résistances sont accessibles, en dévissant quatre boulons) Nul part, il est inscrit dans ce décret par exemple: changement de résistances. Si cela n'est pas mentionné dans cette liste, cette réparation n'est pas premièrement récupérable par le bailleur sur le locataire, mais de plus et surtout, elle indique par l'absence de cette mention, que cette réparation est à la charge exclusive du bailleur. ZETHOS mettait en demeure par LRAR votre bailleur d'effectuer la réparation. Puis, rendez vous sur info-greffe ou greffe du tribunal, éditez l'imprimé Saisine simplifiée du tribunal, remplissez ce document, joignez les photocopies du bail, état des lieux entrant, lettres entre votre bailleur et vous. Photocopie du recommandé et de l'avis de réception. Devis d'un professionnel. Puis rédigez une lettre pour demander au juge, une injonction de faire, obligeant votre bailleur à effectuer la réparation à ses propres frais. Lettre bien écrite, et bien relisible, fondant votre demande sur l'obligation de réparation par le bailleur, car cette réparation n'est pas mentionnée à votre charge, à la lecture du décret n°87.712 du 26 août 1987. Vous faites relier le tout, puis vous envoyer en recommandé au tribunal. ... autre chose, chaque fois que vous devez envoyer une lettre importante à votre bailleur, faites une photocopie de toutes les pièces, y compris le recommandé Poste et de l'accusé de réception. .. Puisque votre Cumulus vient de rendre l'âme, envoyer LRAR au bailleur, pour qu'un professionnel vienne examiner cet équipement, et fournir un devis, afin de savoir quelle est la nature de la panne, ce qui va déterminer la charge de la réparation, soit vous, soit le bailleur. Profitez de la saisine du juge pour la plaque, pour y introduire la panne du Cumulus. **BON COURAGE. SEUL LE JUGE A LE POUVOIR.**

Par **COULOMBEL**, le **14/01/2010** à **13:09**

...ZETHOS, je reviens vers vous pour vous communiquer, deux renseignements complémentaires:

..pour éditer le décret 87.712 et 87.713 du 26 août 1987, vous vous rendez sur le site: www.legifrance.gouv.fr, rubrique " les lois et règlements "

...Concernant les procédures simplifiées, vous pouvez procéder à une déclaration au greffe du tribunal d'instance chaque fois que votre litige ne dépasse pas 4000 €.

...Le juge rend une ordonnance exécutoire, non susceptible d'appel, mais il est possible de former un pourvoi en cassation.

...Si vous ne pouvez télécharger la déclaration, rendez vous au tribunal d'instance de votre ville, ou un arrondissement, et percevez auprès du greffe, l'imprimé cerfa n° 11764*02 (sauf si ce n° a changé) dont le titre est: Déclaration au greffe du tribunal d'instance. (article 847-1 du nouveau code de procédure civile)
...cet imprimé comporte votre identité, vous êtes le DEMANDEUR, l'identité de votre adversaire (défendeur), puis votre demande.

...Petite rectification, concernant le décret n°87-713 du 26 Août 1987, qui fixe la liste des charges récupérables. Cette liste ne serait plus limitative depuis la loi portant engagement pour le logement n° 2006-842 du 13 juillet 2006....Mais cela n'est qu'une information qui ne doit pas vous empêcher de saisir le juge, si cette plaque de cuisson électrique est bien mentionnée sur votre bail, dans la rubrique " équipements " .

...Voici mon Email : ODETTIDOMINIQUE@ORANGE.FR
SI VOUS AVEZ DES QUESTIONS??

Par **COULOMBEL**, le **17/01/2010** à **15:33**

bonjour ZEHOS.

.....J'ai dit une bêtise mais personne n'a relevé mon erreur, en effet , l'imprimé CERFA n'est pas le n°11764*02 mais l'imprimé n° 11723*05, dont le titre est " demande en injonction de faire".

Articles 1425-1 à 1425-9 du code de procédure civile.

...le greffier n'était pas content de mon erreur!!

bon courage, dans la résolution de votre problème.

Par **Professionnel**, le **20/04/2014** à **11:45**

Pour une fois un conseil aux bailleurs face aux locataires qui hélas de plus en plus ne considèrent n'avoir que des droits et aucun devoir, ne fut-ce que le minimum d'entretien courant !

Sur vos baux d'habitation, mettez pour les plaques, réfrigérateur, machine à laver... La mention "mis à disposition" cela vous évitera tout litige éventuel sur la nécessité de réparer, de remplacer si vous ne le désirez pas.

La dérive constante tant dans la mentalité de certains locataires que du législateur est consternante, et si je suis pour des loyers décents, des logements en bon état, je suis farouchement contre la progressive totale de responsabilisation des locataires. Ceci n'aura pour conséquence que la fuite des bailleurs privés qui sont majoritaires, et donc une pénurie qui se fera au détriment des locataires.

Par **MPC47000**, le **17/08/2015** à **12:51**

Bonjour, je reviens sur le sujet car j'ai un problème de ce style...

Mon contrat de bail d'un immeuble nu (signé il y a 2 ans) précise qu'il y a une cuisine semi équipée (plaque de cuisson et hotte aspirante) mais que le fonctionnement de l'électroménager n'est pas "garanti" par le bailleur.

Et dans l'état des lieux, il est précisé que la plaque est en mauvais état.

Aujourd'hui, seule une partie de la plaque fonctionne (2 feux sur 4). Qui doit la changer ? Peut-on contraindre le bailleur à changer cette plaque ? Est-ce aux locataires à le faire ?

Merci !