



Réparation chaudière sous prêt à usage d'une maison

Par **Louxor_91**, le **14/01/2023** à **12:06**

Bonjour, un couple habite dans une maison (non meublée) avec un contrat notarié de prêt à usage (commodat). Donc pas de loyer à payer. Ils paient l'entretien de la chaudière; ok. Mais qu'en est il des éventuelles réparations ou interventions suite panne sur celle ci ? A la charge de qui ? Le plombier semble avoir tranché et a envoyé d'autorité la dernière facture à la propriétaire/prêteuse. Cette dernière l'a réglée mais sans pour autant être d'accord. Ne percevant pas de loyer elle a du mal à accepter d'avoir en plus d'éventuels frais ! Qu'en est il légalement svp ?

Merci

Par **yapasdequoi**, le **14/01/2023** à **12:10**

Bonjour,

Les charges locatives sont définies par décret. Le locataire n'est tenu de payer que l'entretien annuel et les menues réparations.

Par **youris**, le **14/01/2023** à **12:37**

bonjour,

le prêt à usage est essentiellement gratuit, dans le cas présent, il s'agit d'un commodat et non d'une location

selon l'article 1875 est essentiellement gratuit mais l'article 1880 indique:

*L'emprunteur est tenu de veiller raisonnablement à la garde et à la **conservation de la chose prêtée**. Il ne peut s'en servir qu'à l'usage déterminé par sa nature ou par la convention ; le tout à peine de dommages-intérêts, s'il y a lieu.*

j'en déduis que l'entretien est à la charge de l'emprunteur.

salutations

Par **yapasdequoi**, le 14/01/2023 à 12:40

Qui a signé le devis de réparation de cette chaudière ? C'est celui qui a signé qui doit payer

Par **Louxor_91**, le 14/01/2023 à 16:51

@Youris

c'est effectivement ce qui est ok; le soucis vient des réparations.

@ yapasdequoi

très bonne question ! J'avoue l'ignorer mais je vais tacher de me renseigner. Cela soulève malgré tout alors le soucis qu'éventuellement la proprio n'accepte aucun devis et... on fait quoi ?

Par **Marck.ESP**, le 14/01/2023 à 17:53

Bonjour et bienvenue
Quelques infos ici...

<https://www.legalplace.fr/guides/contrat-pret-usage-commodat/>

Par **Louxor_91**, le 14/01/2023 à 18:20

Mark_ESP merci mais il est question de grosses réparations...? 300€ en est ce une ? les occupants ont changé un robinet de radiateur; ils l'ont payé et basta ! Pas de soucis. Mais beaucoup plus cher... quel est la limite ? Pas facile à y répondre.

Par **Marck.ESP**, le 14/01/2023 à 19:07

Pour moi, réparation n'est pas entretien. Le preneur a en charge l'entretien, à l'exception des dégradations causées par un usage normal et répété sur la durée,

Dans le silence du contrat, mettre à la charge de l'emprunteur des charges trop importantes peut être une cause de requalification en bail.

Par **yapasdequoi**, le 14/01/2023 à 19:59

[quote]

le soucis qu'éventuellement la proprio n'accepte aucun devis et... on fait quoi ?

[/quote]

On prend en compte que cette proprio vous loge gratuitement...

Et dans ce cas il y a 2 options : partir et payer un loyer en étant protégé par la loi de 89, ou bien continuer à profiter du commodat qui a forcément des inconvénients.

Par **Louxor_91**, le 15/01/2023 à 08:14

Yapasdequoi; en l'espèce le comodat a été réalisé par un notaire choisit par la prêteuse qui a elle même proposé ce comodat ! Elle ne voulait pas laisser la maison sans occupant et la louer à n'importe qui ! Dans un élan de charité chrétienne (et je sui sérieux!) elle a proposé ce système. Cependant ceci ne la dispense pas de respecter les règles en cours ? Et c'est ces règles que j'essaie de préciser...

merci à tous.

Par **yapasdequoi**, le 15/01/2023 à 09:20

Si le commodat ne dit rien sur les réparations, il faut se référer au code civil 605 et 606. La loi de 89 est plus protectrice du locataire, mais dans ce cas il faut payer un loyer... On n'a pas le beurre et l'argent du beurre.

[quote]

[Article 605](#)

Création Loi 1804-01-30 promulguée le 9 février 1804

L'usufruitier n'est tenu qu'aux réparations **d'entretien**.

Les grosses réparations demeurent à la charge du propriétaire, à moins qu'elles n'aient été occasionnées par le défaut de réparations d'entretien, depuis l'ouverture de l'usufruit ; auquel cas l'usufruitier en est aussi tenu.

[Article 606](#)

Création Loi 1804-01-30 promulguée le 9 février 1804

Les **grosses réparations** sont celles des gros murs et des voûtes, le rétablissement des

poutres et des couvertures entières.

Celui des digues et des murs de soutènement et de clôture aussi en entier.

Toutes les autres réparations sont d'entretien.

[/quote]

De plus, concernant la chaudière, si c'est la propriétaire qui a signé le devis (Charité Chrétienne oblige), elle doit le payer à l'artisan.