



Frais réparation chauffe-eau

Par **Cisor**, le **04/07/2016** à **19:04**

Bonjour,

Je suis actuellement locataire d'un logement meublé depuis septembre 2012. J'ai effectué dans le délai anniversaire l'entretien de mon chauffe-eau au gaz en août 2013 (voir un suivant en août 2014 je n'ai plus le souvenir et suis peu ordonné dans ma gestion administrative) puis, malheureusement je n'ai effectué l'entretien suivant qu'en mars 2016.

En juin 2016 (donc avec un dernier entretien en date datant de moins de 6 mois) celle-ci a rencontré une fuite au niveau de l'entrée d'eau froide qui a nécessité l'intervention d'un chauffagiste pour une facture de 160€ que ma propriétaire semble à première vue refuser de prendre en charge arguant qu'il s'agit d'une réparation d'usure et donc à ma charge ou qu'elle accepte de prendre en charge sous réserve que je lui présente les deux dernières factures d'entretien.

A noter que la fuite qui s'est produite en juin 2016 s'était également produite le 19 août 2012 (donc quelques jours après mon entrée dans le logement et un "supposé" entretien pris en charge par ma propriétaire) et avait engendré (en 2012 uniquement) un dégât des eaux chez mon voisin qui a donné lieu à un constat amiable et à une déclaration de sinistre auprès de nos assureurs respectifs.

A noter également que cette chaudière ne semble pas "aux normes" actuelles puisque le tubage d'évacuation des gaz de combustion se désolidarise de la chaudière et également du plafond dans lequel il est fixé. Par ailleurs ce chauffe-eau (qui ne sert qu'à l'approvisionnement d'eau chaude, le chauffage étant assuré par des convecteurs électriques) me semble hors d'âge (plus de 20 ans d'après le chauffagiste ayant réalisé l'entretien) et particulièrement obsolète ou à défaut d'une vétusté remettant en cause sa fiabilité.

Ai-je des recours éventuels ?

En cas de remplacement total de celle-ci serais-je amené à prendre à ma charge le coût du remplacement ?

De plus, habitant ce meublé depuis 4 ans maintenant, la plupart du mobilier étant déjà usagé à mon arrivée, quelles sont les conditions de remplacement des pièces de mobilier (canapé / lit) que je considère comme désormais trop usagés pour être viables ?

Merci par avance pour vos retours.

Par **HOODIA**, le **05/07/2016** à **08:38**

Bonjour,

Un chauffe eau à gaz de vingt ans environ est en fin de vie ,puisque la grille de vétusté de l'OPAC donne un maxi de 15 ans avec abattement de 12% par an et une valeur résiduelle de 15% ..

Donc ici rien pour 20ans !

Pour le problème d'évacuation le tubage se doit d'être conforme après révision...

Bref , le plus simple serait de changer de logement

Par **janus2fr**, le **05/07/2016** à **08:39**

Bonjour Hoodia,

Un bailleur privé se moque bien de la grille de vétusté de l'OPAC !

Par **HOODIA**, le **05/07/2016** à **10:04**

Rassurez vous " JANUS" le locataire aussi lorsqu'il s'agit de contester !....

Reste que choisir entre le néant ,et ,l'OPAC qui établit ses règles que vous pouvez trouver dans un cadre clair sur internet ..

Devons nous aller en justice pour une estimation d'une moquette usée ou tachée ?

Bonne réception!

Par **janus2fr**, le **05/07/2016** à **17:57**

A l'heure actuelle, la seule chose évidente, c'est que le bailleur doit tenir compte de la vétusté. Mais aucune grille officielle n'existe. Le bailleur est libre d'appliquer le coefficient de vétusté qu'il veut, on lui demande juste d'en tenir compte. Certes, cette situation est absurde, mais elle n'est pas nouvelle ! En cas de contestation du locataire, c'est le juge qui tranche. On attend toujours que le projet de grille officielle de vétusté soit publié.

A ce sujet, un article de <http://www.pap.fr/actualites/grille-de-vetuste-de-la-loi-alur-la-grande-deception/a18534>

[citation]Vétusté : une définition... mais pas de grille de vétusté

Le décret publié le 31 mars 2016 définit la notion de vétusté...mais ne propose pas une grille de vétusté universelle !

La définition de la vétusté

Le décret donne la définition de la vétusté, que chacun connaissait toutefois déjà parfaitement : « la vétusté est définie comme l'état d'usure ou de détérioration résultant du temps ou de

l'usage normal des matériaux et éléments d'équipement dont est constitué le logement. ».
Le texte n'apporte absolument rien sur ce point.
Une grille de vétusté à trouver soit même...si on le souhaite.

Mauvaise surprise, le décret ne fixe aucune grille de vétusté ! Celles et ceux qui la guettaient pour faire leurs comptes devront faire sans !

[fluo]Une solution est toutefois proposée par le décret : à compter du 1er juin 2016, le propriétaire et le locataire peuvent convenir de l'application d'une grille de vétusté dès la signature du bail, uniquement choisie parmi celles ayant fait l'objet d'un « accord collectif de location ».[/fluo] Ces accords collectifs sont assez fréquents pour les logements appartenant ou gérés par les organismes d'habitations à loyer modéré. Ils peuvent également avoir été conclus par des investisseurs institutionnels (banques, assurances).[/citation]