



relation bailleur/syndic

Par **Triskèle**, le **25/08/2022 à 09:13**

Bonjour,

je suis locataire d'un appartement dont la copropriété est gérée par un syndic. Depuis les premiers jours de ce mois d'août de canicule, ma climatisation est en panne et mon propriétaire refuse de payer son remplacement. Le syndic lui a fait rappel de ses devoirs dans une lettre recommandée et lui a envoyé un devis.

Je suis une personne âgée avec des problèmes cardiaques et respiratoires, la chaleur de mon appartement dans l'après-midi est insupportable et j'estime que ceci met ma santé en danger. J'ajoute que j'aurai besoin de cet appareil pour mon chauffage cet hiver.

S'il refuse toujours que puis-je faire? Le syndic a-t-il le droit de se substituer au propriétaire pour faire effectuer les travaux malgré lui?

Merci de votre réponse,
cordialement.

Par **Pierrepauljean**, le **25/08/2022 à 09:17**

bonjour

le syndic ne peut pas intervenir dans la relation propriétaire/locataire

qu'est il indiqué dans votre bail concernant cet équipement de climatisation?

vous dites que cet appareil sert aussi pour le chauffage...s'agit il d'une climatisation reversible ?

Par **Triskèle**, le **25/08/2022 à 09:22**

Ou c'est une climatisation reversible. Elle est indiquée sur l'état des lieux mais il n'y a aucun

détail dans le bail lui-même. Tous les appartement de cette propriété en sont équipés depuis le début, c'est à dire il y a 19 ans. Une soixantaine de propriétaires ont déjà du la remplacer sans histoire.

Par **Pierrepaulejean**, le **25/08/2022 à 10:42**

savez vous s'il y a un contrat d'entretien collectif pour cet équipement?

Par **Triskèle**, le **25/08/2022 à 10:43**

Oui il y en a un que le bailleur a signé et que je paie chaque année.

Par **miyako**, le **25/08/2022 à 10:49**

Bonjour,

C'est effectivement à votre propriétaire bailleur d'effectuer les réparations nécessaires. Le syndic a très fait son travail en informant le bailleur, malheureusement il ne peut le contraindre, sauf mention spéciale dans le Règlement de Co Propriété. Si le bailleur ne fait rien, vous demandez à un huissier de justice (commissaire de justice) de faire à votre bailleur une injonction de faire. La procédure est rapide et les huissiers savent faire et bien conseiller les locataires.

<https://www.service-public.fr/particuliers/vosdroits/F32973>

Cordialement

Par **Pierrepaulejean**, le **25/08/2022 à 10:54**

s'il s'agit d'un contrat collectif, il est payé par le syndicat des copropriétaires et est donc mentionné dans le relevé des dépenses

ne s'agit il pas d'un contrat souscrit par votre propriétaire dont il vous répercute le coût ?

Par **Triskèle**, le **25/08/2022 à 10:56**

C'est bien un contrat collectif.

Par **Pierrepaulejean**, le **25/08/2022 à 11:03**

pour être décent, le logement doit correspondre aux critères du décret de 2002

<https://www.legifrance.gouv.fr/loda/id/JORFTEXT0000000217471/>

l'absence de chauffage est un critère de non décence

Par **Triskèle**, le **25/08/2022 à 11:13**

Très bien, je vous remercie beaucoup de vos réponses.

Sincères salutations.

Par **miyako**, le **25/08/2022 à 17:34**

Bonjour,

j'ajoute qu'en ce moment les délais pour obtenir des pièces de réparations étant très long , il faut que le devis soit signé très rapidement pour avoir une chance d'être chauffé cet hiver .Donc la procédure d'injonction par huissier est à faire immédiatement ,sauf si le syndic confirme les travaux puis qu'i s'agit d'un contrat collectif géré par le syndic .

vous pourriez le cas échéant demander au bailleur une diminution importante de votre loyer en tenant compte des charges supplémentaires importantes d'un chauffage individuel par convecteur électrique dans l'attente de la réparation.

Cordialement

Par **P.M.**, le **25/08/2022 à 17:38**

Bonjour,

Il n'y a plus d'Huissier mais des Commissaires de Justice...

Par **Triskèle**, le **25/08/2022 à 17:49**

Je pense attendre quelques jours afin de voir si mon propriétaire réagit à la lettre du syndic, et sinon je m'adresserai à un huissier (commissaire de justice) bien que je ne sois pas une personne procédurière, je n'ai jamais fait ce genre de choses, mais je n'aurai pas le choix.

Le syndic serait-il en droit de confirmer les travaux en l'absence d'accord du bailleur? Parce que nous avons un contrat collectif?

Vous pensez bien que jamais mon propriétaire n'acceptera de diminuer mon loyer. Serais-je en droit de faire une retenue quelconque sur mon loyer ou mes charges?

Merci, cordialement.

Par **Pierrepauljean**, le **25/08/2022 à 18:23**

vous ne pouvez pas effectuer de retenue vous même

mais vous pouvez saisir les services techniques de votre commune pour les i,former qu'en l'absence de chauffage, le logement est non décent

(la climatisation n'a rien d'obligatoire)

si vous êtes privés de cet équipement pendant plus de 21 jours, vous pouvez demander une baisse de loyer par courrier RAR

si le propriétaire ne répond pas, vous pouvez saisir la commission de conciliation : c'est gratuit