



Bail location - réparation locatives - chauffe eau électrique -

Par Aurelien88

Bonjours a toutes et à tous,

Je vous contacte ce jour car un différend m'oppose à mon propriétaire actuellement concernant l'entretien de mon chauffe eau électrique.

Initialement, l'agence ma demandé de lui fournir le justificatif de l'entretien (par un pro) du chauffe eau (avec en plus le détartrage), de la clim et des cartouches filtrantes pour l'eau.

J'ai bien fait réalisé la clim par un pro mais pour le reste je me suis un peu renseigné et a ce titre c'est uniquement la vidange et rinçage du chauffe eau mais je ne vois aucune obligation de faire réalisé cela par un pro (dans la loi) et sinon l'entretien des haies qui figure aussi dans la liste serait elle aussi a faire par un pro.

Mon propriétaire veut me l'imposer car stipulée dans le bail(en annexe)

Est ce une clause illégale ?

Merci d'avance de vos retours

Par yapasdequoi

Bonjour,

Les charges locatives sont définies par décret.

Les voici :

[url=https://www.legifrance.gouv.fr/loda/id/LEGITEXT000006066148/]https://www.legifrance.gouv.fr/loda/id/LEGITEXT000006066148/[/url]

[url=https://www.legifrance.gouv.fr/loda/id/JORFTEXT000000333863/2022-08-26/]https://www.legifrance.gouv.fr/loda/id/JORFTEXT000000333863/2022-08-26/[/url]

Pour la pompe à chaleur, il faut faire appel à un professionnel.

Le détartrage du chauffe eau n'est pas obligatoire, il n'y a pas d'autre "entretien" pour un cumulus électrique.

Si le chauffe eau était au gaz, il serait obligatoire de faire appel à un pro, c'est sans doute l'erreur qui est dans votre bail et dans la demande de l'agence.

Si besoin demandez confirmation à l'ADIL

Par Nihilscio

Bonjour,

La cour de cassation s'est prononcée (arrêt du 29/10/2008, n° 06-21.633) sur le détartrage d'un chauffe-eau électrique avec dépose du bloc résistance : c'est une réparation à la charge du bailleur. La clause du bail mettant l'opération à la charge du preneur est donc illicite.

Par Aurelien88

Effectivement,

Il ne me demande plus le détartrage maintenant mais le rinçage et vidange a faire effectuer par un pro,

Il me dit que c'est dans le bail.

Que c'est une clause prévu et il me dit qu'il a contacté l'adil et m'envoie le fil de discussion en ayant pris soin d'enlever ce que lui a dit ou fourni...

L'adil lui dit que vu que c'est stipulé dans le bail, je lui dois mais je me demande si ça n'est pas une clause un peu interdite.

Surtout qu'il ma demandé initialement de passer un contrat d'entretien avec telle entreprise et pas une autre.

J'ai appris une autre chose (par un intermédiaire) c'est qu'il lui a demandé de gonfler la note pour inclure le détartrage sans que je le vois.

Bref là j'ai appelé l'adil pour elle cela pourrait être une clause réputée non écrite mais j'ai demandé un rdv avec le juriste qui lui avait formulé la réponse.

Par Nihilscio

Rincer un chauffe-eau sans retirer le bloc-résistance est une ineptie. Cela consiste simplement à le vider puis à le remplir à nouveau ce qui n'a d'autre effet que de gaspiller de l'eau. La clause qui oblige à le faire est nulle parce que sans objet. En revanche, la dépose du bloc-résistance qui permet de nettoyer la cuve a une utilité mais ce n'est pas une réparation locative.

Par yapasdequoi

Tout à fait d'accord avec Nihilscio.
Ne vous pliez pas à ces élucubrations.

Par Aurelien88

Merci a vous 2,

Donc pas de possibilité de me l'imposer et de me le facturer, si je comprend bien.

La clause est donc belle et bien , nulle et non applicable

Par Aurelien88

Bonjour à tous,

J'ai eu l'adil ce matin qui me précise que :

Vu que c'est une clause du bail, je dois souscrire à ce contrat d'entretien du chauffe eau....

Qu'en pensez vous ?

Par yapasdequoi

Un chauffe eau électrique n'a pas besoin de contrat d'entretien.
C'est une clause abusive.
Rappelez l'ADIL et demandez leur une réponse ECRITE. Là ils hésiteront a écrire une ânerie...

Par Aurelien88

C'est ce qu'ils ont fait.

Voici leur réponse :

Suite à notre entretien téléphonique, je vous confirme selon le décret du 26 aout 1987 que l'entretien courant est à la charge du locataire c'est à dire « nettoyer et rincer les corps de chauffe et tuyaux. Assurer le remplacement des

bilames, pistons, membranes, boîtes à eau et allumage piézo-électrique. » Le reste est à la charge du propriétaire et notamment le détartrage et l'entretien du groupe de sécurité.

L'arrêt de la Cour de Cassation du 29 octobre 2008 confirme que « le détartrage nécessitant une dépose du bloc résistance se distingue d'un simple nettoyage qui serait à la charge du locataire ». Une telle opération incombe donc au propriétaire.

L'appréciation des juges joue un rôle important en la matière, la loi ne prévoyant pas de liste limitative des entretiens et des réparations qui seraient à la charge du locataire.

Concernant, l'obligation pour le locataire de contacter un professionnel, c'est obligatoire pour le chauffe-eau à gaz. Mais aucun texte ne prévoit cette même obligation pour un chauffe-eau électrique. Cependant, s'il apparaît une panne ou un sinistre dû à un défaut d'entretien, selon les dispositions contractuelles, l'assurance habitation du locataire, peut refuser de verser une indemnisation.

Par ailleurs, il semblerait que votre propriétaire ait prévu au contrat de location une clause d'entretien par un professionnel, pourriez vous me transmettre votre contrat de location avec cette clause ?

En effet, après recherches jurisprudentielles « Est réputée non-écrite la clause par laquelle le preneur devra souscrire un contrat d'entretien de la chaudière auprès d'un professionnel imposé par le bailleur. En revanche, la clause demeure valable en ce qu'elle oblige le preneur à souscrire un contrat d'entretien auprès d'un professionnel de son choix. ? Paris, 4 mars 1997: Loyers et copr. 1997, no 138, obs. Vial-Pedroletti »

Ainsi, l'engagement contractuel entre les parties c'est-à-dire la clause de votre propriétaire bailleur indiquant que le locataire doit entretenir par un professionnel le chauffe-eau est valable. Cependant, celui-ci ne peut pas imposer un professionnel définit, vous devez être libre de le choisir.

Par janus2fr

Vu que c'est une clause du bail, je dois souscrire à ce contrat d'entretien du chauffe eau....

Bonjour,
Bon courage déjà pour trouver un professionnel digne de ce nom qui vous fera un contrat d'entretien pour un chauffe-eau électrique, sachant qu'il n'y a pas d'entretien annuel sur ce type d'appareil (le détartrage se fait tous les 5 à 10 ans selon la dureté de l'eau, perso, j'ai un chauffe-eau jamais détartré depuis 20 ans qui fonctionne très bien).

Par janus2fr

En revanche, la clause demeure valable en ce qu'elle oblige le preneur à souscrire un contrat d'entretien auprès d'un professionnel de son choix.

C'est faux ! Le bailleur peut exiger tout au plus un entretien, mais absolument pas un contrat d'entretien. Cela ne regarde pas le bailleur que le locataire préfère payer à chaque fois qu'il fait intervenir un professionnel plutôt que de payer un contrat à l'année.

Par yapasdequoi

Vous devez faire la différence entre
A/ "un entretien" = une prestation une seule fois pour rincer/nettoyer/contrôler

B/ "un contrat d'entretien" = un abonnement à une prestation récurrente, avec un paiement régulier, qui se renouvelle tacitement, et qui consiste à X visites annuelles + prise en charge de pièces.

Pour un chauffe eau électrique seul le A existe sur le marché.
Et pour le B, ce serait abusif puisque vous allez payer via cet "abonnement" des interventions ou des pièces qui sont toutes à la charge du bailleur.

Par Aurelien88

Et donc , l'arrêté de la cour de cassation, en terme de jurisprudence ne prend il pas le dessus sur la hiérarchie?

Par yapasdequoi

La référence citée concerne une CHAUDIERE (pas un cumulus) = chauffage mais pas eau chaude.

Donc n'est pas pertinente.