



CHEMINEE PLUS AUX NORMES

Par Rappeltout

Bonjour,
J'ai hérité par donation d'une maison avec des locataires qui restent dedans. Il y a une cheminée (+un chauffage central au gaz). Celle-ci est devenue inutilisable parce que plus aux normes. Je souhaite donc la supprimer car les couts de réparation ou de d'installation d'un poêle à bois ou à granulé sont importants. Les locataires veulent me faire baisser le loyer car, disent-ils ça leur revient plus cher en chauffage. Quels sont mes droits et devoirs ?

Merci d'avance pour votre réponse. Cordialement.

Par yapasdequoi

Bonjour,

Vous ne pouvez pas supprimer la cheminée sans avenant au bail accepté par le locataire :

cf code civil

Article 1723

Création Loi 1804-03-07 promulguée le 17 mars 1804

Le bailleur ne peut, pendant la durée du bail, changer la forme de la chose louée.

Sinon vous devrez mettre la cheminée aux normes (travaux déductibles des revenus fonciers si vous déclarez au réel)

Attention à l'assurance qui peut refuser d'indemniser si le locataire persiste à utiliser cette cheminée hors normes.

Par Rappeltout

Bonjour,

Merci pour votre réponse.

J'ai bien préparé un avenant mais ils ne veulent pas le signer.

Par ailleurs, ils utilisent beaucoup la cheminée à la place du chauffage central ce qui est néfaste pour la cheminée qui est plutôt un chauffage d'appoint.

Faudrait-il leur demander des preuves avec des factures ?

Merci. Cordialement

Par janus2

Celle-ci est devenue inutilisable parce que plus aux normes.

Bonjour,

Qu'entendez-vous par "plus aux normes" ?

Par yapasdequoi

La loi sur la cheminée ouverte a évolué en 2015. En effet, depuis cette date, il est interdit de faire brûler du bois dans les foyers ouverts à Paris et dans 435 communes de la région Ile-de-France : est-ce votre cas ?

La notion de "chauffage d'appoint" n'existe pas. Soit c'est utilisable, soit c'est dangereux.

La cheminée doit être

- tubée (obligation du bailleur) : La loi sur le tubage d'une cheminée est reprise par un DTU (Document Technique Unifié), le DTU 24,1.

- ramonée chaque année (obligation du locataire), vous pouvez exiger l'attestation de ramonage annuelle.

L'assureur pourrait refuser de couvrir en cas de sinistre si ces obligations ne sont pas respectées.

Le logement doit être équipé un détecteur de fumées, et (conseillé) un détecteur de CO. Vous pouvez pour quelques euros fournir ces systèmes.

Mais vous ne pouvez pas imposer un avenant au locataire.

Par janus2

La cheminée doit être

- tubée (obligation du bailleur) : La loi sur le tubage d'une cheminée est reprise par un DTU (Document Technique Unifié), le DTU 24,1.

Pas pour un foyer ouvert construit avant 2012...

Par yapasdequoi

Sans doute.

Ici n'a pas été précisé s'il y a un foyer ouvert, un insert, un poêle, ni quel défaut de norme il est question.

Par janus2

D'où ma question "Qu'entendez-vous par "plus aux normes" ?" avant d'apporter toute réponse...

Par yapasdequoi

"toute réponse" ne dépend pas de votre volonté.

Par janus2

"toute réponse" ne dépend pas de votre volonté.

Euh...si !

Jusqu'à présent, je décide encore quand j'apporte une réponse sur ce forum, non ? Qui pourrait bien m'y forcer ???

Par yapasdequoi

Par Rappel tout

En effet, j'ai oublié de préciser qu'il s'agit d'une cheminée avec insert donc fermée. Elle noircie et cela va même jusqu'au plafond de l'étage, (à mon avis parce qu'ils utilisent trop au lieu du chauffage central). Quant à l'expression "plus aux normes" c'est le ramoneur qui le dit. Dans le devis, il indique "HOTTE COMPLÈTE AUX NORMES 24.2". Dans les autres devis que j'ai fait, ils proposent de mettre un poêle à bois ou à granulés. Cela nécessite de casser tout pour l'installer à la place, et c'est onéreux. Par contre, le tubage est de 150 et on ne peut pas mettre plus gros. J'espère que ces éléments vous aident plus. Merci pour votre aide. Cordialement.

Par yapasdequoi

Alors prenez un 2e avis. Mais vos options sont limitées.
Vous ne pouvez pas supprimer cette cheminée/insert sans un avenant accepté par les locataires.
Quel est le DPE de ce logement ?

Par citoyen25

Soit vous mettez aux normes, soit vous demandez au locataire de ne plus utiliser la cheminée si le locataire refuse la mise aux normes (ce serait la conséquence directe de son refus). S'il passe outre, ce serait lui le fautif.

Difficile pour vous de refuser la mise aux normes si le locataire l'accepte.

Par Rappeltout

Bonjour,
Merci pour cette réponse. Les locataires veulent bien la mise aux normes mais la plupart des artisans veulent l'enlever pour installer un poêle à bois ou granulé, ce qui revient plus cher. Par ailleurs, les locataires veulent bien aussi que je la supprime mais en faisant une baisse de loyer. Dans cette deuxième solution, quelle pourrait être la baisse pour un loyer de 800 euros, pour la maison de 121 m2 et du terrain ? Merci pour votre suggestion. Cordialement

Par yapasdequoi

(bis) Quel est le DPE du logement ?
Qui demande la mise aux normes ?
Est-ce une demande des locataires ? de l'assureur ?

Négocier une baisse du loyer doit rester dans la fourchette du marché. Demandez conseil sur les prix pratiqués localement à une ou plusieurs agences.

Un élément de comparaison 2024 :
[url=https://www.ecologie.gouv.fr/actualites/publication-cartes-loyers-2024]https://www.ecologie.gouv.fr/actualites/publication-cartes-loyers-2024[url]

Par Rappeltout

Merci pour ce nouvel élément. En effet, car il s'agit d'une grande maison avec pas mal de terrain.

Quant aux diagnostics, ils ont été effectués en 2009 quand ils sont arrivés et c'était mes parents qui s'en occupaient, je viens seulement de l'hériter. Elle était classée en D.

Par yapasdequoi

et qui demande la mise aux normes de la cheminée (bis) ?

Par Rappeltout

Oui excusez moi. C'est le ramoneur qui ne veut plus la ramoner en nous disant qu'elle n'est plus aux normes.

Par yapasdequoi

Sans certificat de ramonage, l'assureur ne couvrira pas un incendie.
Vous devez agir et sans tarder !

Par Rappeltout

Je sais ils ne l'utilisent plus puisque nous sommes en train de chercher une solution satisfaisante pour les 2 parties.

En attendant joyeux Noël

Par LaChaumerande

Bonjour

Si vous déclarez vos revenus fonciers en micro-foncier, on peut comprendre que vous hésitez à faire cette dépense de mise aux normes.

Si vous vous décidez à ces travaux, vous pourrez déclarer au réel (formulaire 2044 de la déclaration de revenus), c'est-à-dire déduire cette dépense de vos revenus fonciers. Ce serait en 2027 pour les revenus fonciers 2026.

C'est on ne peut plus légal et c'est la solution que je préconise quand il y a des travaux onéreux.

Par yapasdequoi

En micro-foncier, il est prévu 30% de déduction forfaitaire pour les charges soit 2880 dans votre cas. Au réel, vous pouvez défiscaliser jusqu'à 10 700.

Par LaChaumerande

En plus de trente ans de déclarations de revenus fonciers, il m'est arrivé d'avoir des déficits. C'était moins "douloureux" au réel, d'autant plus que cela a des répercussions sur le PAS, prélèvement à la source, qui englobe les revenus salariaux et les revenus fonciers.

Par Bazille

Bonjour,
Oui mais si vous vous mettez au réel, c est irrévocable, vous devez y rester 3 ans.

Par LaChaumerande

c est irrévocable, vous devez y rester 3 ans.

Ne jouez pas sur les mots. C'est un engagement pour 3 ans.

Par Bazille

Chaumerade

Mieux vaut mettre « irrévocable, vous devez y rester 3 ans », plutôt que d encourager les gens à passer au réel sans les prévenir de cet engagement pour 3 ans.

De plus c est le terme employé par le fisc, sur les engagement loinPinel ect?.

Votre mail m interpelle

Par Rappeltout

Bonjour,
choisir la déclaration au réel peut en effet être intéressante. Mais, puis-je commencer par la déclaration micro foncier la première année et passer seulement la deuxième année au réel puisque en 2025, je n'aurais que 7 mois de loyer et en 2026 (année des travaux), une année entière de loyers où cela sera intéressant ? Est-on obligé de rester également 3 ans avec le micro foncier aussi avant de choisir l'autre option ?

Que me conseiller vous ? Merci d'avance.

Par yapasdequoi

[url=https://www.service-public.gouv.fr/particuliers/vosdroits/F1991]https://www.service-public.gouv.fr/particuliers/vosdroits/F1991[/url]

L'option micro-foncier est celle par défaut si vous ne dépassez pas le seuil de 15 000 euros et n'a pas de durée obligatoire.

L'option réel nécessite de conserver tous les justificatifs des charges et surtout de continuer sur 3 ans.

Si vous envisagez de vendre prochainement, ou de cesser de louer, déclarez au réel dès le début, ce qui vous libèrera un an plus tôt.

Par Marck_ESP

Remonté pour Rappel tout