Forum-juridique.net
LE 1er POINT D'ACCÈS GRATUIT AU DROIT

Climatisation non mentionnée dans le bail

Par Sauze

Bonjour à tous

J'ai besoin d'obtenir une réponse précise à ma question

Je loue à une personne un appartement meublé via une agence immobilière depuis 1 mois.

La précédente locataire avait installé sans mon accord une climatisation réversible. A cette époque je louait en direct sans agence. Cette clim à 10 ans et ne marche plus.

Lors de l'état des lieux pour faire donc entrer le nouveau locataire, j'ai bien reprécisé à la personne représentant l'agence que la climatisation était vétuste qu'elle ne fonctionnait plus et qu'il ne fallait pas la mentionner dans le contrat et l'état des lieux. L'agence m'a dit "ok on le sait pas de souci, nous donnerons l'explication à la personne "

A ce jour l'agence me contacte pour me signifier que la clim ne fonctionne pas. Je suis allez directement voir le locataire pour lui expliquer que l'agence ne devait pas mentionner sur le contrat la clim. Il m'a répondu que l'agence n'avait rien dit.

Tous les articles précisent que si non mentionné au bail je peux refuser le changement de cette clim

Attention il n'est pas question de passer pour une personne qui ne veut pas payer mais juste une question de principe vis à vis du manque de l'agence

Le locataire est trés sympa en plus mais

Au plaisir de vous lire

Flo

Par Isadore

Bonjour,

Cette climatisation n'est pas mentionnée sur le bail. Qu'en est-il de l'état des lieux en entrée ?

Par yapasdequoi

Bonjour,
Il aurait fallu démonter la clim défectueuse avant de relouer.

Maintenant vous êtes obligé de la remettre en fonction pour respecter l'article 6 de la loi n°89-462
"Le bailleur est obligé :

a) De délivrer au locataire le logement en bon état d'usage et de réparation ainsi que les équipements mentionnés au contrat de location en bon état de fonctionnement ;"

ou alors de lui consentir une réduction du loyer.

Par Sauze

La climatisation n'est mentionnée nulle part, ni sur l'état des lieux ni sur le contrat de location

---
Par yapasdequoi

Certes, mais cette clim est présente dans le logement....
Elle est donc présumée avoir été remise en "bon état" au locataire qui en assume l'entretien et les "menues réparations". Mais les "grosses" réparations sont pour le bailleur.

Par Sauze

Oui sur ce point là c'est normal

Comme expliqué je ne suis pas là pour éviter de payer une nouvelle clim mais pour avoir confirmation que l'agence a fait une faute .

Je souhaite que l'agence reconnaisse son erreur

Par yapasdequoi

Euh ? L'agence devait faire quoi exactement ? Et vous lui avez donné vos instructions par écrit ? par avenant au mandat de gestion ?

Par Isadore

Bonjour,

C'est un peu délicat de dire que l'agence a fait une erreur alors qu'elle a fait exactement ce que vous lui avez demandé.

Par janus2

Maintenant vous êtes obligé de la remettre en fonction pour respecter l'article 6 de la loi n°89-462
"Le bailleur est obligé :

a) De délivrer au locataire le logement en bon état d'usage et de réparation ainsi que les équipements mentionnés au contrat de location en bon état de fonctionnement ;"

Bonjour,
L'article spécifie bien "ainsi que les équipements mentionnés au contrat de location", or cette clim n'est pas mentionnée, c'est donc comme si elle n'existait pas.

Sauf peut-être si elle n'est pas démontable sans causer des dégâts au logement auquel cas elle pourrait être considérée comme immeuble et serait alors concernée par "De délivrer au locataire le logement en bon état d'usage et de réparation".

Par yapasdequoi

Une clim mobile aurait été facile à retirer avant l'arrivée du locataire... L'hypothèse d'un équipement fixe (avec unité intérieure, extérieure et tuyaux entre les 2) est plausible et justifie les réponses données.

Par yapasdequoi

"Tous les articles précisent que si non mentionné au bail je peux refuser le changement de cette clim"
Se méfier des articles journalistiques...

Par Sauze

Merci à tous d'avoir pris le temps de me répondre
Tout est ok

Merci

Par Isadore

j'ai bien reprécisé à la personne représentant l'agence que la climatisation était vétuste qu'elle ne fonctionnait plus et qu'il ne fallait pas la mentionner dans le contrat et l'état des lieux.

L'agence a reçu ordre de ne pas mentionner la climatisation dans le bail ou l'état des lieux, elle a obéi. Je ne vois pas trop quelle faute on lui reproche.

Par Sauze

voilà post clos l'agence à reconnu son erreur

merci à tous

Par yapasdequoi

Ils sont bien gentils ...
L'agence va donc payer une nouvelle clim ?