



Location nue avec climatisation non indiquée dans le bail

Par johan4

Bonjour a toutes et a tous,

je loue actuellement un logement nu, contrat de bail location nue.

Dans ce logement se trouve une climatisation que je n'ai pas spécifié dans le contrat de bail.

Cette climatisation est tombée en panne ces jours ci.

Le locataire exige que je paye la réparation. Je lui ai spécifié que non, vu la climatisation n'a jamais été spécifiée dans le bail, que c'est selon un plus pour le confort.

Ci après mail adressé au locataire :

"Si vous souhaitez procéder au changement de la climatisation qui ne fonctionne plus dans le logement, vous pouvez procéder au changement de cette clim qui sera à vos frais;

je vous donne l'autorisation d'effectuer les travaux.

En me référant au bail que vous avez signé, je ne propose pas de location climé.

Si pour votre confort personnel vous souhaitez avoir une climatisation, je vous donne l'autorisation de procéder au remplacement de cette climatisation.

Si vous ne disposez pas de votre bail, je peux vous le fournir et vous attester que la prise en charge de la clim ne m'incombe pas."

Ai je raison dans ce dossier?

Merci pour vos conseils

Par alaintoto

Que dit l'état des lieux d'entrée...

Si pas de climatisation, vous pourriez aussi dire que la climatisation devait être enlevée, mais ce n'est probablement pas vrai.

Vous avez essayé de louer un logement avec une clim cassée en espérant que le locataire la fasse réparer...

En même temps, le locataire demande réparation de quelque-chose qui ne lui a pas été fourni. (Rien n'empêche de louer un logement avec un appareillage non-fonctionnel dans la mesure où cet appareil n'est pas indispensable à la décence du logement.

Le locataire dira "qu'il pensait que la climatisation fonctionnait". Mais en même temps elle n'est pas mentionnée nulle part...

Il faut bien répondre par recommandé au locataire seulement s'il vous interpelle par recommandé, et bien préciser votre position (que la clim est tout simplement non fonctionnelle depuis le départ, raison pour laquelle elle n'est pas mentionnée).

Si le locataire vous faisait un procès (à ses frais) ce qui est peu probable, au pire vous seriez condamné à faire réparer cette clim... (et pas sûr du tout) et encore le préjudice (si le juge estimait qu'il y en avait un pour le locataire) serait faible. (en tout cas par rapport au prix de la réparation !

Par johan4

Bonjour

merci pour vos réponses

petite précision ; la climatisation fonctionnais très depuis 6 ans , date à laquelle le locataire est entré dans le logement.

Elle est juste tombé en panne ces derniers jours, après de nombreuses années de services rendus.

Par alaintoto

Je me demande si l'entretien d'une climatisation n'est pas dans la liste des charges récupérables sur le locataire...

Sinon (et si réellement elle n'est pas indiquée comme fonctionnante sur l'état des lieux d'entrée) vous pouvez toujours soutenir qu'elle était plus ou moins déficiente dès le départ du bail (si la clim a vraisemblablement été installée 2 ou 3 ans avant le bail) et que c'est donc pour ça qu'elle n'a pas été considérée comme fournie.

Car au bail ou pas, elle existe dans le logement. Et le juge vous demandera à quelle date elle a été installée.

Si son entretien est récupérable dans les charges, le problème se pose différemment : même si elle n'est pas dans l'état des lieux, elle existe, et le locataire pourrait être contraint de la restituer fonctionnante puisqu'il vient de déclarer lui-même (par courrier ?) qu'elle est "tombée en panne". Mais ça m'étonnerait vu le délai de vétusté (à rechercher).

Si elle date de 6 ans ou même plus, il pourrait même contester la mise dans les charges de la réparation car vous ne pourrez produire de document attestant au moins une révision de l'appareil (négligence d'entretien de votre part).

Dans ce cas il me semble que ce genre de réparation reste à la charge du bailleur.

Finalement,

entre un entretien que n'a pas payé le locataire,

et une négligence de votre part :

peut-être qu'un juge débouterait le demandeur si la clim ne se justifie pas dans le logement (au regard également des tendances climatiques qui tendent à les éviter).

Dans ce cas : faire gentiment comprendre au locataire qu'il engagerait des frais de procédure pour perdre, et qu'il vaudrait mieux qu'il les mette moitié-moitié pour faire réparer la clim...