Qui doit payer le serrurier et changer la serrure ?

Par H06

Bonjour à tous

je vous contacte pour me renseigner sur le droit immobilier.
Cela fait une semaine, la porte de ma chambre s'est bloqué, avait eu un premier blocage le weekend et lundi quand je suis revenu chez moi la serrure est bloqué !! donc je ne pouvais plus rejoindre ma chambre !! avec un entretien qui allait se faire le lendemain
J'ai appelé le propriétaire, il me dit de mon chargé, je lui dit de trouver un serrurier pour m'ouvrir la porte, il me dit de dormir dans la chambre de mon copain ou le salon en attendant demain ou après-demain car le soir même chers.
Je lui précise que je ne peux pas attendre puisque j'ai besoin de rejoindre ma chambre, il me dit de m'en chargé et de lui dire ce qui va se passer par la suite parce qu'il n'a aucun contact de serrurier dans les environs sinon c trop chers et ça monte à 300 euros
j'ai donc appelé moi même un serrurier avec prix pas chers de 150 euros .. et il allait venir pour voir si c le problème de la serrure ou le mécanisme
quand ils sont venus, ils sont trouvés que c les 2 mais ils ne m'ont pas augmenté le prix, car j'ai supplié en étant étudiante et ils m'ont envoyé la facture.

Quand j'ai parlé au propriétaire, il m'a dit qu'il me paiera pas l'intervention ni l'achat du mécanisme et de la serrure car c ma porte et c ma faute que la serrure et bloqué. Alors que le mécanisme est également usé

Que dois-je faire ?

Par vivi2501

bonsoir,

""
Pour ne pas avoir à supporter le paiement des frais, le locataire doit alors prouver que la vétusté de la serrure est bel et bien la base des problèmes observés.

"

Par janus2

Bonjour,
Malheureusement, lorsque le locataire se charge lui-même d'appeler un réparateur, le bailleur n'a aucune obligation de lui rembourser l'intervention, même si normalement ces travaux sont à sa charge. Sauf, bien entendu, si le bailleur donne expressément l'autorisation à son locataire d'appeler lui-même le réparateur. Le problème, dans votre cas, c'est que vous ne pourrez pas prouver que le bailleur vous a donné cette autorisation.

Par yapasdequoi

Bonjour,
Vous ne pourrez pas exiger de remboursement.
Le code civil est clair :
Article 1199Version en vigueur depuis le 01 octobre 2016
Modifié par Ordonnance n°2016-131 du 10 février 2016 - art. 2
Le contrat ne crée d'obligations qu'entre les parties.

Maintenant soyez vigilant pour ne pas le rater la prochaine fois qu'il y aura un problème....

Par Nihilscio

Bonjour,

Je suis en désaccord avec les deux réponses précédentes.

Le code civil est clair. Certes le contrat passé entre le locataire et le serrurier n'engagent qu'eux seuls et il appartient au locataire de payer la facture du serrurier. Mais cela n'implique nullement qu'il ne puisse pas se faire rembourser par le bailleur.

le locataire se charge lui-même d'appeler un réparateur, le bailleur n'a aucune obligation de lui rembourser l'intervention, même si normalement ces travaux sont à sa charge

D'où cela sort-il ?

L'intervention sur la serrure est à une réparation à la charge du bailleur : décret 87-712 du 26 août 1987. Normalement il fallait demander au propriétaire de régler l'affaire de la serrure bloquée.

Mais il a traîné alors qu'il y avait urgence. De ce fait la locataire s'est trouvée en situation de devoir pallier à l'urgence et s'est comportée de façon justifiée en gestionnaire d'affaire (articles 1301 à 1301-2 du code civil) : Il [le bailleur] rembourse au gérant [le locataire gérant d'affaire] les dépenses faites dans son intérêt et l'indemnise des dommages qu'il a subis en raison de sa gestion.

Le bailleur pourrait discuter sur l'utilité de la gestion d'affaire, notion intégrant le coût de celle-ci, et donc rechigner devant le montant de la facture. Mais celui-ci est raisonnable et correspond au juste prix de la réparation.

A cela il faut ajouter la notion de bonne foi dans l'exécution des contrats (article 1104) : Les contrats doivent être négociés, formés et exécutés de bonne foi.
Cette disposition est d'ordre public.

Un bailleur de bonne foi rembourse son locataire en une telle circonstance.

J'imagine que le serrurier n'a pas changé la serrure, mais, si c'est le cas, il a remplacé une serrure hors d'usage par une serrure neuve et s'appliquerait alors encore la notion d'enrichissement injustifié : articles 1303 à 1303-4.

L'enregistrement de la conversation avec le bailleur manque. C'est dommage. Elle aurait pu servir de preuve à condition que l'interlocuteur en ait été averti dès le début de la conversation. Il est prudent d'y penser en de telles occasions.

Que faire ?

Je serais tenté de dire qu'il faut passer les 150 ? en question par pertes et profits. Mais 150 ? pèsent lourds dans le budget d'un étudiant.

Il est possible de recourir à un conciliateur de justice. C'est gratuit. Se renseigner auprès du tribunal judiciaire.
En cas d'échec de la médiation on peut saisir le juge des contentieux de la protection par requête adressée ou déposée au greffe.

Par AGeorges

Bonsoir,
D'accord avec Nihilscio.

Le décret précisé cite, comme charges LOCATIVEs :
d) Serrures et verrous de sécurité :
Graissage ;
Remplacement de petites pièces ainsi que des clés égarées ou détériorées.

Et si l'on veut parler de contrat, il ne faut pas oublier le bail. Comment le locataire pourrait-il jouir normalement de son bail s'il ne peut pas entrer ?
Visiblement, c'était le soir, et comment faire sans s'en occuper soi-même.

A la place de H06, je ferai la bête, et j'enverrai une LRAR au propriétaire, avec la facture à rembourser et en citant in-extenso la portion de l'annexe du décret ci-dessus. Sans plus de détails, genre :
Monsieur, selon la loi, le remplacement d'une serrure ne fait pas partie des charges à assumer par le locataire

... décret ... annexe ...

Par janus2

D'où cela sort-il ?

De la jurisprudence. En commanditant lui-même les travaux, le locataire prive son bailleur du choix du professionnel et d'en négocier le tarif.
Trouveriez-vous normal qu'un bailleur se retrouve obligé de rembourser une facture de 3000? à son locataire pour des travaux n'en valant que 150 juste parce que ce locataire est "bonne poire" et s'est fait escroquer par "SOS serrurier" ?

Par janus2

Mais il a traîné alors qu'il y avait urgence.

Attention, là aussi, la jurisprudence est passée...
Ce que bon nombre de locataires considèrent comme des travaux urgents ne le sont que rarement.
Ainsi, concernant une serrure bloquée, il a été considéré qu'un locataire qui ne peut pas rentrer chez lui n'est pas, dans le cas général, une situation d'urgence (il peut aller passer la nuit à l'hôtel ou se faire héberger) sauf si, par exemple, un bébé est enfermé seul à l'intérieur ou qu'une friteuse est sur le gaz...

Par janus2

Un dossier qui reprend à peu près ce que j'écrivais...

[url=https://blog.ommi.fr/index.php/2017/locataires/le-locataire-peut-il-exiger-au-proprietaire-le-remboursement-des-travaux-quil-a-realise-a-sa-place/]https://blog.ommi.fr/index.php/2017/locataires/le-locataire-peut-il-exiger-au-proprietaire-le-remboursement-des-travaux-quil-a-realise-a-sa-place/[/url]

Par AGeorges

Bonjour Janus2,

Vous n'avez pas vraiment lu le dossier que vous avez proposé, n'est-ce pas ?
Par exemple, sur l'urgence :
L'état d'urgence est déclaré quand les dommages mettent en cause la sécurité du locataire ou l'usage normal du logement.
Autre anomalie : Vous parlez du prix et de prévenir.
Or il y a bien eu une discussion. Un étudiant ne va pas forcément être au courant de toutes les jurisprudences sur le sujet, se croire obligé de coucher dehors et faire une LRAR à son propriétaire pour lui communiquer un devis sur lequel ledit proprio donnerait son accord.
D'autant plus que dans ce cas, la facture usuelle de 300? a été réduite à 150? suite à une négociation.

Au vu de ces éléments, le propriétaire devrait normalement être dit de mauvaise foi par un Tribunal s'il refuse de payer alors faut-il profiter de ce que ce type d'action est hors de portée d'un étudiant désargenté ?

Par janus2

Vous n'avez pas vraiment lu le dossier que vous avez proposé, n'est-ce pas ?

J'ai cité ce dossier que je n'ai pas lu en détail, puisque vous sembliez contester mes dires qui, eux, sont basés sur la jurisprudence. Etant bailleur depuis plus de 35 ans et animateur dans une association d'aide aux bailleurs, c'est un sujet sur lequel j'ai un tout petit peu d'expérience.

Par exemple, sur l'urgence :

Je vous ai cité plus haut les cas d'urgence retenus par la jurisprudence. Le dossier diverge peut-être un peu, mais c'est bien la jurisprudence qu'il faut retenir. Je ne vais pas répéter ce que j'en disais plus haut, mais encore une fois, ce que retiennent les tribunaux comme véritables cas d'urgence est bien loin de ce qu'en pensent les locataires en général.

Or il y a bien eu une discussion.

Comme je le disais dans ma première intervention, le bailleur peut autoriser le locataire à faire procéder aux travaux, mais reste la charge de la preuve. Ici, j'ai cru comprendre que le locataire n'a aucune preuve que le bailleur l'a autorisé à commanditer les travaux.

Au vu de ces éléments, le propriétaire devrait normalement être dit de mauvaise foi par un Tribunal s'il refuse de payer

Alors attendons le verdict et les éventuels appels et cassation...

Par AGeorges

Bonjour Janus2,
mais c'est bien la jurisprudence qu'il faut retenir

Puis-je me permettre de vous rappeler que la jurisprudence n'est pas la loi. Au fil des années, des jurisprudences en ont contredit d'autres, les situations ont été affinées.
En fait, la jurisprudence ne sert qu'à influer sur un Tribunal en lui indiquant ce qui a déjà été jugé. Dès que les situations sont différentes, la jurisprudence n'est pas forcément applicable. Seul le juge en décide, et pour cela, il faut aller jusqu'au Tribunal.

Comme on dit, "une jurisprudence n'a pas force de loi" voire même "une jurisprudence n'est pas opposable ..."

Bien sûr, dans nos débats, le fait de pouvoir se référer à une jurisprudence 'complexe' est TOUJOURS intéressant, mais ce ne peut être décisif. D'où ma proposition.

Par Nihilscio

Si vous avez un peu de jurisprudence, il serait bon d'en donner des références ou tout au moins des références d'articles de revues spécialisées. Affirmer : « La jurisprudence dit que ? » , c'est un peu court. Le blog que vous citez est manifestement rédigé par un juriste amateur. Ce qui y est écrit est globalement exact mais cependant approximatif. Là encore, aucune référence crédible et des assertions qui tombent du ciel comme : « En effet, la loi prescrit que le bailleur ne doit pas être mis devant le fait accompli. » Non. La loi ne dit pas exactement cela. Ce qu'elle dit exactement se trouve à l'article 1122 du code civil : Après mise en demeure, le créancier peut aussi, dans un délai et à un coût raisonnables, faire exécuter lui-même l'obligation ou, sur autorisation préalable du juge, détruire ce qui a été fait en violation de celle-ci. Il peut demander au débiteur le remboursement des sommes engagées à cette fin.

Plus intéressant est cet article publié sur le blog d'un avocat : https://www.legavox.fr/blog/maitre-joan-dray/execution-travaux-locataire-lieu-place-20539.htm

On y trouve quelques les références de quelques arrêts.

Il se termine par un paragraphe intitulé : « Une exception au principe : l'urgence ».
Comme il donne des références d'arrêts, lisons-les.

23 mai 2013, n° 11-29.011.
? la cour d'appel, qui a pu en déduire que l'urgence n'était pas établie ?
On en déduit a contrario que s'il y avait eu urgence, les dépenses engagées par le locataire auraient pu être imputées au bailleur.

9 novembre 2010, n° 09-69.762 : ? la cour d'appel a pu en déduire l'absence d'urgence caractérisée ? idem

27 mai 1997, n° 95-20.509 : ? sans relever aucune circonstance caractérisant l'urgence ? idem.
C'est arrêt est le plus intéressant parce qu'il se rapproche le plus du cas présent quoique le litige ne porte pas sur l'impossibilité d'ouvrir la porte mais l'obligation du vendeur à délivrer la chose vendue conformément à l'acte de vente.

13/03/1991 n° 89-14.352 : ... la cour d'appel, devant laquelle aucune urgence exceptionnelle n'était alléguée ... idem.

Observons que les contextes de ces diverses affaires sont tout autres que celui qui nous intéresse : construction d'une piscine, reprise de fondations, rénovation de l'ascenseur d'un hôtel, pose d'une porte blindée après la vente, travaux de drainage dans le cadre d'un bail rural ... Il est tout naturel que dans ces contextes, les personnes ayant exécutés les travaux normalement à la charge du bailleur ou du vendeur aient été déboutés sur les deux motifs de l'absence de décision de justice et de l'absence d'urgence.

Or l'urgence s'apprécie en fonction du contexte. Dans le cas présent, la locataire avait un rendez-vous important le lendemain et avait un besoin impérieux d'entrer dans sa chambre que ce soit pour s'habiller de sorte d'être présentable ou pour se saisir de documents indispensables. Cette urgence la plaçait bien en situation de gestion d'affaire. En outre, le montant du litige est modique. On n'est pas dans le cas d'une facture de 3 000 ? pour un travail qui en vaut 150, mais d'une facture de 150 ? pour un travail qui en vaut 150.