



Réduction loyer manque d'eau chaude

Par Ln54

Bonjour,
Je suis propriétaire d'un appartement.
Mes locataires m'ont signalé un problème de chaudière donc plus d'eau chaude. Il venait de rentrer dans le logement.
Les anciens locataires ne nous on jamais rien signalé.
Nous avons contacté un chauffagiste qui n'a pas pu intervenir avant 2 semaines.
Celui ci n'a pas trouvé la panne.
Nous en avons donc trouvé un autre qui a commandé la pièce et réparé. Cela a donc pris du temps.
Notre locataire nous demande une réduction de loyer de 50% sur 2 mois de loyer.
Nous leur avons fait une réduction de loyer de notre propre initiative de 50e par mois pendant 2 mois.

Nous sommes d'accord du préjudice mais nous trouvons que 50% du loyer est un peu excessif.
Que dit la loi ?

En vous remerciant d'avance

Par yapasdequoi

Bonjour,
Le code civil prévoit :
Article 1724
Version en vigueur depuis le 27 mars 2014
Modifié par LOI n°2014-366 du 24 mars 2014 - art. 1

Si, durant le bail, la chose louée a besoin de réparations urgentes et qui ne puissent être différées jusqu'à sa fin, le preneur doit les souffrir, quelque incommodité qu'elles lui causent, et quoiqu'il soit privé, pendant qu'elles se font, d'une partie de la chose louée.

Mais, si ces réparations durent plus de vingt et un jours, le prix du bail sera diminué à proportion du temps et de la partie de la chose louée dont il aura été privé.

Si les réparations sont de telle nature qu'elles rendent inhabitable ce qui est nécessaire au logement du preneur et de sa famille, celui-ci pourra faire résilier le bail.

L'eau chaude ne correspond pas à 50% du loyer !
Mon avis (personnel) serait d'indemniser à hauteur du montant qu'aurait coûté l'eau chaude sur cette période.

Mais vous pouvez aussi demander un avis à votre ADIL sur u montant raisonnable.

Par Nihilscio

Bonjour,

La loi ne contient pas un barème de toutes les situations possibles.

Le bailleur doit une jouissance paisible du logement.

La panne de la chaudière est indéniablement un trouble qui donne droit à indemnisation. Combien est question d'appréciation du préjudice subi. 50? pour un mois est peut-être insuffisant mais la moitié du loyer est peut-être excessif.

L'article 1724 du code civil n'exonère le bailleur que très partiellement en cas de réparation. Il s'entend hors faute du bailleur.

Les 21 jours qui y sont mentionnés ne donnent pas un droit absolu au bailleur de s'autoriser un tel délai quelle que soit la réparation nécessaire et quelles que soient les circonstances.

Par exemple, si un ravalement est prévu dans la copropriété, les locataires doivent en subir les inconvénients et n'ont droit à indemnité qu'au-delà 21 jours.

Mais si le chauffage tombe en panne, diverses questions peuvent se poser. La panne était-elle prévisible ? Le temps qu'a pris la réparation n'est-il pas excessif ?

Par Ln54

Bonjour,

Je vous remercie pour vos réponses.

Je pensais leur proposer 30-35% de réduction du nombre de jours de préjudice.

Je pensais compter le nombre de jours à partir de leur appel jusqu'à la réparation.

Cela a pris du temps car nous avons dû appeler 2 chauffagistes. Le 1er ne trouvait pas la panne et le 2e a dû commander la pièce.

De plus les locataires n'étaient pas disponibles aux heures où le chauffagiste pouvait venir ce qui a fait traîner les choses.

Ils nous ont remis une clef pour ouvrir au chauffagiste à plusieurs reprises.

Sans notre intervention, on y serait encore.

Cela est indépendant de notre volonté la lenteur de l'intervention.

Nous avons contacté le chauffagiste le jour même.

Nous ne savons pas réparer de chaudière.

L'installation ne permet pas de mettre un ballon d'eau chaude nomade en cas de panne.

En vous remerciant