



REFACTURATION ENTRETIEN CHAUDIERE

Par Prp

Bonjour,
je suis locataire dans une résidence en copropriété, et l'agence de location m'a adressé deux factures correspondant à un contrat de maintenance de la chaudière pour les années 2024 et 2025.

Je précise qu'il s'agit d'un contrat collectif de maintenance, géré par le syndic de copropriété, bien que chaque logement dispose d'une chaudière individuelle.

Lors de mon état des lieux d'entrée en février 2024, cette information ne m'a jamais été communiquée. De plus, mon bail stipule expressément qu'"il est exigé du LOCATAIRE la souscription d'un contrat d'entretien annuel auprès d'un établissement spécialisé de son choix pour assurer le bon fonctionnement et l'entretien du ou des générateurs de chauffage et de production d'eau chaude (chauffage central, chaudière et/ou chauffe-eau) lorsqu'il s'agit d'installations individuelles.» J'ai donc souscrit mon propre contrat d'entretien auprès d'un prestataire de mon choix pour l'année 2024. Ce n'est qu'après échange avec un copropriétaire que j'ai appris l'existence d'un contrat collectif. L'agence de location dispose d'une copie de la facture de mon contrat d'entretien 2024, mais m'a tout de même adressé une facture supplémentaire correspondant à l'entretien de la même année. De plus, le bailleur ne fournit aucun justificatif détaillé des montants réclamés pour 2024 et 2025, qui sont supérieurs (quasiment le double) aux tarifs habituels de 100 à 150 ? pour un entretien standard.

Selon le décret n° 87-713 du 26 août 1987, le bailleur ne peut récupérer auprès du locataire que la part correspondant à l'entretien courant et à la visite annuelle obligatoire, à condition que le coût soit justifié et raisonnable. Je souhaiterais donc savoir :

- Si ma contestation de cette refacturation est juridiquement fondée, au regard de l'absence de justificatif et de la double facturation;

- Si j'ai le droit de réclamer à la copropriété une copie du contrat collectif de maintenance ainsi que la clé de répartition applicable, étant donné que le bailleur ne justifie pas les montants qu'il me refacture.

Je vous remercie par avance pour votre retour et les précisions que vous pourrez m'apporter.

Par yapasdequoi

Bonjour,
Vous avez parfaitement le droit de contester et refuser cette facturation supplémentaire non justifiée et qui fait double emploi avec votre propre contrat d'entretien.

Ecrivez en courrier RAR au bailleur pour refuser cette double facturation, vous étant acquitté de votre obligation d'entretien de cette chaudière (joignez vos attestations d'entretien)

Non vous ne pouvez rien demander à "la copropriété" parce que le syndic n'a aucune relation contractuelle avec les locataires et ne vous doit rien. Votre seul interlocuteur légal est le propriétaire, et son mandataire l'agence locative. Et de toute façon ce contrat ne vous concerne pas puisque vous avez souscrit le vôtre.

Si la contestation par RAR ne donne rien, ne payez pas, et laissez le bailleur saisir la justice... il sera fort probablement débouté.

Par Prp

Bonjour,

merci beaucoup pour votre retour!

Pour 2024, je pourrai alors contester la double facturation. En revanche pour 2025, c'est mort je pense car je suppose que l'agence ait le droit de réclamer le paiement: lorsque j'ai su qu'un contrat collectif était en place je n'ai pas reconduit le contrat d'entretien avec mon prestataire, la copropriété me l'a déconseillé puisque la chaudière était sous garantie par le contrat collectif...je n'aurais pas dû les écouter. C'est bien ça? Toutefois il faudra tout de même qu'il justifient dans le détail le coût de 292? qui me semble excessif pour un entretien standard, c'est la raison pour laquelle je souhaite

connaître la clé de répartition appliquée et avoir accès au contrat. Que je vais demander à l'agence, comme vous m'avez expliqué.

Par yapasdequoi

la copropriété me l'a déconseillé

La copropriété c'est l'ensemble des copropriétaires, ou alors c'est l'immeuble. Elle ne peut rien conseiller.

Qui avez-vous écouté ? La secrétaire du syndic ?

Donc pour 2024, vous avez la solution.

Pour 2025, vous demandez au bailleur le détail des charges locatives imputées à l'occasion de la régularisation des charges selon l'article 23 de la loi 89-462.

Un mois avant cette régularisation, le bailleur en communique au locataire le décompte par nature de charges ainsi que, dans les immeubles collectifs, le mode de répartition entre les locataires et, le cas échéant, une note d'information sur les modalités de calcul des charges de chauffage et de production d'eau chaude sanitaire collectifs et sur la consommation individuelle de chaleur et d'eau chaude sanitaire du logement, dont le contenu est défini par décret en Conseil d'Etat. Durant six mois à compter de l'envoi de ce décompte, les pièces justificatives sont tenues, dans des conditions normales, à la disposition des locataires.

Par Prp

Merci beaucoup pour votre retour!

oui, je voulais dire un membre du conseil du syndic, un copropriétaire.

une dernière question svp:

Si je comprends bien, un locataire a toujours le droit de souscrire un contrat avec un prestataire de son choix pour un contrat d'entretien courant, mais en cas de panne, par exemple, ou remplacement de pièce: est-ce que il faut laisser gérer le syndic étant donné la mise en place d'un contrat collectif de copropriété?

Et plus en général, lorsqu'on est informé qu'un contrat collectif d'entretien existe, est-il plus judicieux de laisser la gestion de l'entretien de la chaudière au syndic via son prestataire même si le bail exige du locataire un contrat d'entretien avec un prestataire de son choix?

merci beaucoup.

Par yapasdequoi

Imposer au locataire de souscrire un contrat d'entretien est abusif.

La seule obligation c'est que l'entretien annuel soit fait. Mais le locataire peut changer chaque année de prestataire sans souscrire de contrat d'entretien.

Ici vous avez un souci parce que la chaudière est encore sous garantie et il semble que l'installateur a "verrouillé" la copropriété avec un contrat d'entretien. Mais celui-ci ne s'impose qu'aux copropriétaires.

La partie récupérable sur le locataire (refacturable) se limite aux charges prévues par décret (extrait) n° 87-713:

III. - Installations individuelles.

Chauffage et production d'eau chaude, distribution d'eau dans les parties privatives :

1. Dépenses d'alimentation commune de combustible ;

2. Exploitation et entretien courant, menues réparations :

a) Exploitation et entretien courant :

- réglage de débit et température de l'eau chaude sanitaire ;

- vérification et réglage des appareils de commande, d'asservissement, de sécurité d'aquastat et de pompe ;

- dépannage ;

- contrôle des raccordements et de l'alimentation des chauffe-eau électriques, contrôle de l'intensité absorbée ;

- vérification de l'état des résistances, des thermostats, nettoyage ;

- réglage des thermostats et contrôle de la température d'eau

- contrôle et réparation d'étanchéité des raccordements eau froide - eau chaude ;

- contrôle des groupes de sécurité ;

- rodage des sièges de clapets des robinets ;

- réglage des mécanismes de chasses d'eau.

b) Menues réparations :

- remplacement des bilames, pistons, membranes, boîtes à eau, allumage piézo-électrique, clapets et joints des appareils à gaz ;

- rinçage et nettoyage des corps de chauffe et tuyauteries ;
- remplacement des joints, clapets et presse-étoupes des robinets ;
- remplacement des joints, flotteurs et joints cloches des chasses d'eau.

Le plus compliqué c'est de correctement extraire cette somme de la facture globale.
Quand vous aurez eu une copie de cette facture, montrez la à votre ADIL.

Par Prp

merci beaucoup pour votre réponse très claire.

Le problème avec cette agence, c'est qu'elle n'a pas été honnête dès le début à propos de la chaudière et du contrat collectif de copropriété.

Quand j'ai emménagé en février 2024, la chaudière ? pourtant neuve ? ne marchait pas du tout. Pas d'eau chaude, pas de chauffage...

Pourtant, selon l'article 6 de la loi du 6 juillet 1989, le bailleur doit fournir un logement en bon état de fonctionnement, avec des installations de chauffage, d'eau, de gaz et d'électricité qui marchent correctement. Clairement, ce n'était pas le cas.

Quoi qu'il en soit, je vais envoyer demain un courrier recommandé avec accusé de réception, comme vous me l'avez conseillé, pour formaliser ma contestation et faire valoir mes droits.

Encore merci beaucoup pour votre aide!!

Par yapasdequoi

Ok.

N'hésitez pas à revenir si besoin.