



Mise à disposition lave-vaisselle location vide

Par FabienLL

Bonjour,

Dans le cadre d'un bail de location vide, j'ai mis à disposition de mon locataire une cuisine équipée complète, y compris four et lave vaisselle.

J'ai listé le lave vaisselle dans la liste des équipements du bail notamment afin qu'il n'y ait pas de malentendu possible sur le fait que j'en suis propriétaire, et notamment que le locataire ne puisse pas partir avec en cas de déménagement.

Pour autant, qui est responsable de l'entretien voire du remplacement du lave vaisselle ? La situation est je suppose différente de celle d'une location meublée.

Si j'en suis responsable j'en déduis qu'il aurait été plus simple en termes de responsabilité de déposer cet équipement a la déchetterie, ce qui ne me semble pas très logique...

Cordialement

Fabien

Par yapasdequoi

Bonjour,

La loi n°89-462 article 6 indique les obligations du bailleur :

- 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 ;
- c) D'entretenir les locaux en état de servir à l'usage prévu par le contrat et d'y faire toutes les réparations, autres que locatives, nécessaires au maintien en état et à l'entretien normal des locaux loués ;

Le locataire est tenu à l'entretien (nettoyage, etc) et aux menues réparations, si c'est possible de réparer.

Sinon son remplacement est à votre charge.

Par isernon

bonjour,

l'entretien et les menues réparation sont à la charge du locataire.

voir ce lien :

[url=https://www.service-public.fr/particuliers/vosdroits/N19424]https://www.service-public.fr/particuliers/vosdroits/N19424[/url]

comme le lave-vaisselle est mentionné dans votre bail, en cas de réparation importantes ou de remplacement, ce sera à vos frais.

si vous vouliez être tranquille, il ne fallait pas le prévoir dans la location.

salutations

Par AGeorges

Bonjour Fabien,

Ceci se règle qu niveau de la clause de mise à disposition, par exemple via une phrase comme :
Le bailleur ne sera pas tenu au remplacement et à la réparation des meubles et équipements qu'il aura éventuellement mis à la disposition du locataire.

En l'absence de ce type de clause, vous devez maintenir en l'état ce qui a été loué. On ajoute en général une clause qui oblige le locataire à vous prévenir en cas de panne.

Il vaut mieux être précis, quitte à faire un avenant si nécessaire. Par exemple, vous avez laissé un LV 'sans entretien'. Il est précisé sur le contrat. Il dysfonctionne et le locataire le remplace. En fin de bail, QUI est propriétaire de ce LV ???

Par Isadore

Bonjour,

Oui, si des meubles sont inclus dans l'état des lieux ou le bail à titre de commodités supplémentaires, le bailleur ne peut en priver son locataire. Comme pour tous les équipements, le locataire est tenu à l'entretien et aux menues réparations. Mais si l'équipement se casse sans faute de la part du locataire, le bailleur doit le remplacer.

Le bailleur peut préciser dans le bail qu'il met gracieusement à la disposition du locataire ces équipements, qui n'étant pas inclus dans la location ne seront pas remplacés en cas de panne. Mais en contrepartie, il ne faut pas les mentionner dans l'état des lieux et le bailleur ne pourra exiger un dédommagement en cas de dégradation involontaire.

Disons qu'on ne peut pas jouer sur les deux tableaux en imposant les contraintes liées à la location au locataire tout en s'affranchissant de ses devoirs de bailleur.

C'est ce que mes anciens bailleurs avaient fait avec le frigo : c'était un prêt à usage me libérant de mes obligations de menues réparations locatives ; en contrepartie s'il avait fini sa vie au cours du bail il n'aurait pas été remplacé.

Par Nihilscio

Bonjour,

Le lave-vaisselle étant mentionné dans le bail sans autre précision, c'est un équipement compris dans la location dont vous devez assurer le bon fonctionnement, le petit entretien étant à la charge du locataire.

Cet équipement n'étant pas indispensable, vous auriez pu toutefois ajouter dans le bail que le lave-vaisselle n'était pas inclus dans la location, qu'il était laissé à disposition du locataire gratuitement sans aucune garantie du bailleur. Mais maintenant c'est trop tard. On ne modifie pas un contrat unilatéralement.

Le lave-vaisselle, même sans garantie d'entretien du bailleur, doit être mentionné sur l'état des lieux si le bailleur ne veut pas en faire don au locataire ce qui est son droit. Si une clause de mise à disposition gratuite figure dans le bail, la mention sur l'état des lieux ne la rend pas sans effet.

Par janus2

vous auriez pu toutefois ajouter dans le bail que le lave-vaisselle n'était pas inclus dans la location, qu'il était laissé à disposition du locataire gratuitement sans aucune garantie du bailleur

Bonjour,

Mais alors, dans le cas où une telle clause existe, qu'est-ce qui empêche le locataire de revendre l'appareil par exemple ? Il n'a plus obligation de le rendre à la fin du bail...

Par yapasdequoi

Si vous ne vouliez pas être obligé de le remplacer, il ne fallait pas le mentionner dans le bail. Ainsi il aurait été mis à disposition du locataire sans obligation de personne, et jusqu'à fin de vie. C'est mieux (pour la planète) de ne pas jeter un appareil qui fonctionne.

S'il avait une valeur résiduelle, vous pouviez aussi le revendre d'occasion, et ne pas ennuyer votre locataire avec une épave.

Par Isadore

Mais alors, dans le cas où une telle clause existe, qu'est-ce qui empêche le locataire de revendre l'appareil par exemple ? Il n'a plus obligation de le rendre à la fin du bail...

Bah si, il puisque l'existence d'un lave-vaisselle est mentionné dans le bail. C'est la preuve que le locataire a reçu en dépôt un appareil, qu'il doit rendre à la fin du bail, sauf à avoir subi un cambriolage, ou l'avoir jeté avec la permission de son bailleur.

Par janus2

C'est un peu facile alors, le bailleur peut laisser un appareil en état d'épave, sans donc avoir à l'entretenir et le locataire serait obligé de garder cette encombrante épave chez lui durant tout le bail !

Par yapasdequoi

Non le bailleur ne peut pas laisser d'épave ou de déchets dans le logement loué.

Par FabienLL

Bonjour,

Merci à tous de vos précieuses réponses. Je vais donc prendre en charge ces dépenses.

Il y a quand même quelque chose qui m'échappe dans cette histoire : à quoi cela sert-il de faire une distinction permanente à tous les niveaux entre location vide et meublée, s'il suffit de mentionner un équipement dans un bail de location vide pour basculer dans les responsabilités d'une location meublée ? De mon point de vue de jeune propriétaire c'est incohérent. Les obligations du locataire en cas d'une location vide devraient prévaloir. Comme vous le savez elles sont relativement sommaires (électricité, chauffage, eau courante, et évier de mémoire).

En outre l'appartement est à Paris, ce qui change tout : le plafond appliqué au loyer correspond à une location vide et pas une location meublée. Entretien complètement une cuisine équipée a un coût élevé, c'est l'objet d'avoir un plafond sensiblement plus élevé pour une location meublée...

Bonne journée

Par yapasdequoi

Vous avez sur cette page les différences entre location vide et meublée.

[url=https://www.service-public.fr/particuliers/vosdroits/F1165]https://www.service-public.fr/particuliers/vosdroits/F1165[ur]

Les responsabilités du locataire ne sont pas aussi sommaires que ce que vous imaginez.

Par AGeorges

Bonsoir Fabien,

Il y a quand même quelque chose qui m'échappe dans cette histoire

Un logement meublé est, par essence, une résidence provisoire pour la plupart des gens qui utilisent cette formule. C'est pourquoi la protection du locataire est moins importante. Pour le reste, il fallait que cette réduction de protection soit dans les deux sens. Au bout du compte, ce que le bailleur doit garantir est la chose louée. Si cette "chose" comporte quelques éléments d'équipement, le bailleur doit les maintenir utilisables, et le locataire doit les entretenir. Les clauses du bail permettent de régler les responsabilités dans le cas d'une location vide. Ce n'est pas possible pour un meublé (sauf pour ce qui n'est pas imposé par la loi).