



Frigo présent mais non prévu au bail, panne, qui paye ?

Par Sorois_35

Bonjour,

Je suis propriétaire d'un appartement loué vide depuis 2019, soumis à la loi du 6 juillet 1989.

Lors de l'entrée du locataire, plusieurs équipements et objets déjà présents dans l'appartement ont été laissés à sa disposition, sans supplément de loyer. Parmi eux se trouvait un réfrigérateur-congélateur.

Le bail est bien un bail nu et la rubrique intitulée « Éléments d'équipements du logement » n'indique pas le réfrigérateur. En revanche, celui-ci était physiquement présent lors de l'état des lieux d'entrée et apparaît dans cet état des lieux.

Après plusieurs années de location, le réfrigérateur est aujourd'hui en panne. Mon mandataire de gestion m'indique que, puisqu'il était présent lors de l'état des lieux d'entrée, son remplacement incomberait obligatoirement au bailleur.

Je lui ai demandé le fondement juridique ou jurisprudentiel précis de cette affirmation, mais je ne l'ai pas obtenu à ce jour.

J'ai trouvé une jurisprudence concernant le remplacement d'un réfrigérateur fourni avec un logement, mais, dans l'affaire que j'ai trouvée, le réfrigérateur était expressément prévu au contrat de location, ce qui n'est pas mon cas.

Ma question est donc la suivante : dans le cadre d'un bail nu, le simple fait qu'un appareil électroménager laissé gratuitement à disposition soit mentionné ou constaté dans l'état des lieux d'entrée suffit-il à créer à la charge du bailleur une obligation contractuelle de le remplacer lorsqu'il tombe en panne par vétusté, alors que cet équipement n'est pas prévu dans le bail ?

Existe-t-il un texte ou une jurisprudence faisant clairement la distinction entre :

- ? un équipement que le bailleur s'est contractuellement engagé à fournir avec le logement ;
- ? et un appareil simplement laissé à disposition du locataire et constaté dans l'état des lieux ?

Je précise qu'il ne s'agit pas ici de savoir qui serait responsable d'une dégradation imputable au locataire : l'appareil est ancien et la panne peut parfaitement être liée à sa vétusté. Ma question porte uniquement sur l'existence même d'une obligation du bailleur de remplacer cet appareil.

Merci par avance pour vos éclairages, notamment si vous connaissez des références jurisprudentielles précises.

Par Isadore

Bonjour,

Existe-t-il un texte ou une jurisprudence faisant clairement la distinction entre :

- ? un équipement que le bailleur s'est contractuellement engagé à fournir avec le logement ;
- ? et un appareil simplement laissé à disposition du locataire et constaté dans l'état des lieux ?

L'état des lieux fait partie du bail (c'est une annexe). A partir du moment où le logement est fourni avec un équipement, même facultatif, le bailleur est tenu de le maintenir en bon état.

[url=https://www.legifrance.gouv.fr/codes/article_lc/LEGIARTI000006442784]https://www.legifrance.gouv.fr/codes/article_lc/LEGIARTI000006442784[/url]

Le bailleur est tenu de délivrer la chose en bon état de réparations de toute espèce.

Il doit y faire, pendant la durée du bail, toutes les réparations qui peuvent devenir nécessaires, autres que les locatives.

Le bail est un contrat de location. Il n'y a pas lieu de supposer qu'en signant un tel contrat, les parties avaient l'intention de conclure un second contrat d'une autre nature (contrat de prêt à usage).

Si vous ne voulez pas avoir à remplacer un équipement, il faut l'exclure de la location et le prêter dans le cadre d'un commodat, soit en faisant un document séparé, soit en mentionnant dans le texte du bail que l'objet est prêté au locataire et ne fait pas partie de la location.

Par Sorois_35

Merci pour votre réponse.

C'est justement le point sur lequel j'essaie de trouver une référence précise. Dans mon cas, la rubrique « Éléments d'équipements du logement » du bail est laissée vide, alors que l'état des lieux mentionne notamment le réfrigérateur, mais également une cuisinière, un four, un lave-vaisselle et une hotte.

Or l'article 6 de la loi du 6 juillet 1989 vise les « équipements mentionnés au contrat de location », et le décret n° 2016-382 relatif à l'état des lieux indique lui-même que celui-ci porte sur les équipements mentionnés au contrat de bail.

Savez-vous s'il existe une jurisprudence ayant expressément jugé que la mention d'un appareil dans l'état des lieux suffit, malgré l'absence de cet équipement dans la rubrique correspondante du bail, à l'intégrer contractuellement à la location et à créer une obligation de remplacement à la charge du bailleur en cas de vétusté ?

C'est vraiment cette articulation entre le bail et son état des lieux qui m'interroge.

Par Sorois_35

Merci. J'aurais deux questions complémentaires, qui découlent de votre réponse.

1. Sur le prêt à usage (commodat) en cours de bail

Vous indiquez qu'il aurait été possible, dès l'origine, de préciser que certains appareils étaient simplement laissés à disposition gratuitement dans le cadre d'un prêt à usage et ne faisaient pas partie des équipements loués.

Est-il possible, en cours de bail et avec l'accord exprès du locataire, de régulariser pour l'avenir la situation des autres appareils encore présents par un avenant signé des deux parties, précisant qu'ils sont désormais laissés gratuitement à disposition à titre de prêt à usage et qu'ils ne seront pas remplacés en cas de panne ou de vétusté ?

Ou bien leur qualification comme éléments de la location serait-elle nécessairement figée depuis l'état des lieux d'entrée ?

2. Sur l'étendue de l'éventuelle obligation de remplacement

Si l'on considère malgré tout que les appareils mentionnés dans l'état des lieux font partie de la chose louée, jusqu'où va l'obligation du bailleur en cas de vétusté ?

Dans mon cas, l'état des lieux mentionne séparément une « cuisinière », un « four » et un « lave-vaisselle », alors qu'il s'agit en réalité d'un seul appareil combiné Rosières Trio, réunissant sur un même emplacement plaque de cuisson, four et lave-vaisselle. La configuration de cette petite cuisine ne permet matériellement pas d'installer séparément un four/plaque et un lave-vaisselle.

En cas de panne définitive de cet appareil, le bailleur devrait-il :
? restituer exactement les trois fonctions qui existaient à l'entrée ;
? fournir simplement un équipement de fonction comparable ;
? ou remplacer l'appareil à l'identique lorsqu'un appareil combiné équivalent existe ?

Et que se passe-t-il si le modèle ou le type d'équipement d'origine n'existe plus ou ne peut plus être installé dans la même configuration ?

Je cherche là encore à savoir s'il existe un texte ou une jurisprudence précisant l'étendue de cette obligation.

Par yapasdequoi

Bonjour,
Comme déjà dit, l'état des lieux d'entrée est une annexe au bail et donc en fait partie.

Modifier le contrat est possible par un avenant en cours de bail si le locataire est d'accord... mais sera-t-il prêt à diminuer ses droits sans contrepartie ?

Concernant le remplacement d'un équipement lorsque la réparation n'est pas possible, il faut au moins respecter le code civil :

Article 1723
Version en vigueur depuis le 21 mars 1804
Création Loi 1804-03-07 promulguée le 17 mars 1804

Le bailleur ne peut, pendant la durée du bail, changer la forme de la chose louée.

La seule échappatoire serait de démontrer une faute du locataire, mais la vétusté restera de toute façon à la charge du bailleur.

Article 1755
Version en vigueur depuis le 21 mars 1804
Création Loi 1804-03-07 promulguée le 17 mars 1804

Aucune des réparations réputées locatives n'est à la charge des locataires quand elles ne sont occasionnées que par vétusté ou force majeure.

Par Sorois_35

Merci, c'est très clair concernant la possibilité d'un avenant avec l'accord du locataire.

Il me reste cependant une interrogation concernant l'article 1723. Je comprends l'interdiction de modifier la chose louée, mais implique-t-elle réellement un remplacement strictement à l'identique d'un équipement devenu irréparable ?

J'ai notamment trouvé Cass. 3e civ., 13 septembre 2011, n°10-23.501, dans laquelle était admis le remplacement d'un équipement de chauffage par un équipement équivalent, bien que la technologie soit différente.

Dans mon cas, l'état des lieux mentionne séparément une cuisinière, un four et un lave-vaisselle, qui étaient en réalité regroupés dans un seul appareil combiné. Si celui-ci devenait irréparable, faut-il comprendre que le bailleur doit maintenir les mêmes fonctions, ou réellement reproduire la configuration matérielle initiale ?

Par ailleurs, certains appareils présents dans le logement ne figurent pas du tout dans l'état des lieux. J'imagine que leur situation est alors différente ?

Par Isadore

C'est vraiment cette articulation entre le bail et son état des lieux qui m'interroge.
L'état des lieux fait partie du bail.

1. Dans les limites légales (décence du logement, encadrement des loyers...) le locataire et le bailleur peuvent librement modifier le contrat de location, oui, et conclure d'autres contrats.

2. Le propriétaire qui conclut un contrat de location au sujet d'un bien doit veiller à garder la chose et ses accessoires en bon état d'usage, de sorte que le locataire puisse en jouir conformément au bail.

Si c'est une voiture louée avec une radio, le locataire doit pouvoir rouler et écouter son émission préférée. Si c'est un logement loué avec un frigo, le locataire a droit à un logement habitable équipé d'un frigo fonctionnel.

Et que se passe-t-il si le modèle ou le type d'équipement d'origine n'existe plus ou ne peut plus être installé dans la même configuration ?

On le remplace par un équipement équivalent. Le locataire ne peut exiger un équipement rigoureusement identique, sauf mention dans le bail. Dans votre cas, n'importe quel frigo permettant la même utilisation que l'appareil d'origine peut servir au remplacement. La marque n'a par exemple pas d'importance, la contenance ou la présence d'un bac à glaçons en a une.

Par yapasdequoi

ça se discute... mais il y a toujours un risque si vous interprétez les textes à votre avantage.
Consultez aussi votre ADIL.