



Réparation sur poêle à granulés

Par **Fanfan59930**, le 27/11/2018 à 17:19

Bonjour

Un poêle à granulés a été installé à notre initiative il y a plusieurs années dans une maison que nous louons.

Le ventilateur est à changer et met en sécurité l'appareil.

Qui doit payer la dépense ?

L'entretien annuel a été réalisé en septembre par la locataire.

Je ne trouve nulle part la réponse.

La loi qui définit les charges du bailleur et du locataire est un peu floue.

Merci pour votre réponse

Par **Lag0**, le 27/11/2018 à 17:29

Bonjour,

Au contraire, le décret 87-712 qui liste les réparations locatives est clair :

[citation] Sont des réparations locatives les travaux d'entretien courant, et de menues réparations, y compris les remplacements d'éléments assimilables auxdites réparations, consécutifs à l'usage normal des locaux et équipements à usage privatif.

Ont notamment le caractère de réparations locatives les réparations énumérées en annexe au présent décret.[/citation]

[citation] d) Chauffage, production d'eau chaude et robinetterie :

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.[/citation]

Le changement d'une pièce importante de l'appareil ne peut être qualifiée de menu réparation. Cette réparation est donc à la charge du bailleur.

Par **delicatess**, le **27/11/2018 à 22:34**

Bonsoir,

En droit civil, il convient de distinguer la chose immeuble de la chose meuble.

Le bailleur répare l'immeuble et le locataire répare le meuble.

Cordialement.

Par **Lag0**, le **28/11/2018 à 06:43**

Bonjour delicatess,

D'où sortez-vous cela ?

A vous suivre, pour un meublé, le locataire devrait assurer les réparations de tous les meubles, et tout ce qui est immeuble devrait être réparé par le bailleur ! Ce qui, bien sur, est faux !

C'est la notion de grosse ou menu réparation qui compte, que ce soit pour les meubles ou l'immeuble (à conditions, bien sur, que les meubles fassent parties de la chose louée).

Il faut se baser avant tout sur le décret 87-712 :

<https://www.legifrance.gouv.fr/affichTexte.do?cidTexte=LEGITEXT000006066148>

Par **delicatess**, le **28/11/2018 à 07:41**

Bonjour Lag0.

Le décret n'indique pas qui doit prendre en charge la réparation "du ventilateur".

Vous aurez bien du mal à dire s'il s'agit ou pas d'une grosse réparation. Un ventilo coûte 10 euros sur le web :).

Dans le cas évoqué par le bailleur, j'aurais tendance à considérer que le poêle raccordé au plafond ou au mur par un conduit fait partie de l'immobilier. La réparation est à la charge du bailleur sauf défaut d'entretien par le locataire.

Bien à vous.

Par **Lag0**, le **28/11/2018** à **08:06**

[citation]Dans le cas évoqué par le bailleur, j'aurais tendance à considérer que le poêle raccordé au plafond ou au mur par un conduit fait partie de l'immobilier. La réparation est à la charge du bailleur sauf défaut d'entretien par le locataire. [/citation]

Encore une fois, on se moque de la notion mobilier ou immobilier. Le locataire est tenu à certaines réparations "immobilières" et le bailleur à certaines réparations "mobilieres". Ce n'est pas cette notion qui peut faire la différence entre réparations locatives et non locatives.

Le décret 87-712 ne site, d'ailleurs, jamais ces notions...

[citation]Le décret n'indique pas qui doit prendre en charge la réparation "du ventilateur". Vous aurez bien du mal à dire s'il s'agit ou pas d'une grosse réparation. Un ventilo coûte 10 euros sur le web :). [/citation]

Les juges ont souvent tendance à s'en tenir à l'annexe "Liste de réparations ayant le caractère de réparations locatives."

Concernant la "menue" ou la "grosse" réparation, ce n'est pas uniquement le prix de la pièce qu'il faut prendre en compte, mais la réparation globale. J'ignore ici si ce ventilateur est facile à changer ou non et le coût global de l'opération mais je ne pense pas que l'on puisse la classer en "menue". Il faudra peut-être attendre le devis du chauffagiste pour se faire une idée...

Par **delicatess**, le **28/11/2018** à **08:35**

Bonjour.

Vous le dites vous même.

Il y a une difficulté et vous ne parvenez pas à donner une réponse avec le décret que vous citez.

Et si je vous demande maintenant qui doit payer le changement d'une serrure 3 points à 200 euros qui ne fonctionne pas correctement...vous répondez quoi ?

Cordialement.

Par **morobar**, le **28/11/2018** à **09:26**

Bonjour,

[citation]qui doit payer le changement d'une serrure 3 points à 200 euros qui ne fonctionne pas correctement.[/citation]

Extrait du décret 87-712:

==

a) Sections ouvrantes telles que portes et fenêtres :

Graissage des gonds, paumelles et charnières ;

Menues réparations des boutons et poignées de portes, des gonds, crémones et espagnolettes ; remplacement notamment de boulons, clavettes et targettes.

==

Par **delicatess**, le **28/11/2018 à 10:18**

Bonjour Morobar.

Vous répondez quoi ? BAILLEUR OU LOCATAIRE ?

Ensuite je vous donne la réponse.

Par **morobar**, le **28/11/2018 à 10:35**

J'indique les charges locatives, celles dues par le locataire.

Je n'ai pas besoin de votre réponse, le décret se suffit à lui-même.

Pour mémoire le décret 87-712 s'intitule :

"... et relatif aux réparations locatives."

Decret dont l'article 1 est ainsi rédigé:

==

Sont des réparations locatives les travaux d'entretien courant, et de menues réparations, y compris les remplacements d'éléments assimilables auxdites réparations, consécutifs à l'usage normal des locaux et équipements à usage privatif.

Ont notamment le caractère de réparations locatives les réparations énumérées en annexe au présent décret.

==

Par **delicatess**, le **28/11/2018 à 13:52**

La serrure trois points (pas le barrillet) ne fait pas partie des éléments de la liste du décret. Quelle conclusion en tirez-vous, charges locatives ou à la charge du bailleur ?