



Clause d'abandon de matériel

Par **Flamel**, le **29/08/2013 à 15:19**

Bonjour,

Je suis locataire d'une grande mais vieille maison.

Devant l'insuffisance grave du chauffage électrique existant, j'ai fait installer, en début d'année, à mes frais, un insert dans une cheminée existante et ce, avec l'autorisation du propriétaire. Cette autorisation comportait une clause unilatérale me faisant obligation de laisser l'appareil sur place à mon départ sans contrepartie financière.

Je précise que la pose d'un insert n'occasionne aucune modification ni travaux irréversibles dans la cheminée ; ça n'est que L'INSERTION d'une "boite" dans une cheminée existante avec pose d'un tuyau d'évacuation de fumées ; tout le dispositif est amovible en 1 heure.

Cette obligation d'abandon me paraît énorme ; (coût de l'opération 3 500 euros dont 1 000 pour les travaux et fournitures)

Suis-je vraiment obligé de me plier à cette contrainte ? Celle-ci n'est-elle pas abusive ?

Merci pour votre réponse

MS

Par **Lag0**, le **29/08/2013 à 15:42**

Bonjour,

Si le matériel est vraiment démontable sans laisser la moindre trace, il ne fallait tout simplement pas demander l'autorisation au bailleur.

Si vous avez signé un contrat où vous indiquez laisser gratuitement le matériel lors de votre départ, difficile de revenir dessus...

Par **moisse**, le **29/08/2013** à **19:47**

Bonjour,

Je ne suis absolument pas d'accord.

La modification du mode de chauffage ne peut se faire sans l'accord du bailleur.

Je connais bien des cheminées qui ne peuvent pas servir à l'usage apparent auquel elles semblent destinées et le tubage peut s'avérer insuffisant.

Par ailleurs ce changement n'est pas sans incidence sur le contrat d'assurance aussi bien du locataire que de propriétaire non occupant.

Par ailleurs il paraît effectivement difficile d'éluder une clause à laquelle vous avez adhéré par la simple pose de l'appareil.

Par **Lag0**, le **30/08/2013** à **07:52**

[citation]Je ne suis absolument pas d'accord. [/citation]

Je m'appuie sur ce que dit Flamel, que son installation est totalement démontable et ne représente pas une modification du logement.

[citation]Je précise que la pose d'un insert n'occasionne aucune modification ni travaux irréversibles dans la cheminée ; ça n'est que L'INSERTION d'une "boîte" dans une cheminée existante avec pose d'un tuyau d'évacuation de fumées ; tout le dispositif est amovible en 1 heure. [/citation]

Si l'on revient au texte de base, la loi 89-462, elle dit :

Le bailleur est obligé :

[...]

d) De ne pas s'opposer aux aménagements réalisés par le locataire, dès lors que ceux-ci ne constituent pas une transformation de la chose louée.

Donc si, comme le dit Flamel, son installation n'était qu'un aménagement et non une transformation de la chose louée, je maintiens ma réponse (réponse qui commençait par "Si"). En revanche, si elle est assimilable à une transformation, elle nécessitait bien l'autorisation du bailleur.

Je vous rappelle, Moisse, que le bailleur doit fournir les équipements du logement en bon état. Donc s'il y a une cheminée, elle doit être en état de fonctionner.

Donc à partir du moment où le logement est équipé d'une cheminée, le locataire peut s'en servir sans rien demander au bailleur.

Par **moisse**, le **30/08/2013** à **08:55**

Bonjour à vous Lag0.

Le bailleur a mis à disposition une maison avec un chauffage, électrique ici.
depuis quelques années, une maison doit pouvoir disposer d'un second moyen de chauffage.
C'est pourquoi on voit fleurir ci et là des chapeaux de cheminée quand ce n'est pas un simple rajout décoratif.

Mais il faut encore souvent construire le conduit et installer un tubage pour un insert.
Sinon pourquoi ne pas mettre des braseros à huile de récupération dans les chambres ??
Tous les inserts sont démontables, et tous les tubages itou.

Par **Lag0**, le **30/08/2013** à **10:01**

J'ai compris ici qu'il y avait une cheminée (foyer ouvert) dans laquelle Flamel a installé son insert.

C'est tout de même autre chose qu'un simple conduit débouchant sur le toit.

S'il y a bien une cheminée à foyer ouvert, celle-ci se doit d'être fonctionnelle déjà, sauf mention sur le bail d'une cheminée uniquement décorative (si l'on aime ce genre de décoration !).

Par **moisse**, le **30/08/2013** à **15:40**

Vous avez certainement raison, mais par exemple en région parisienne des milliers d'appartements anciens disposent de cheminées dans toutes les pièces, dont l'usage est interdit.

Et je pense que c'est au contraire si le bailleur met à disposition une cheminée fonctionnelle, qu'il doit en être fait mention.

J'espère ici que le locataire n'a pas fait l'installation par lui-même, mais qu'il s'est adressé à un professionnel capable de vérifier l'état du conduit et le respect des normes actuelles au passage des planchers.

Par **Lag0**, le **30/08/2013** à **16:02**

[citation]mais par exemple en région parisienne des milliers d'appartements anciens disposent de cheminées dans toutes les pièces, dont l'usage est interdit. [/citation]

Interdit par quoi exactement ?

(je rappelle que l'on parle d'une maison, pas d'un appartement).

Par **moisse**, le **02/09/2013** à **15:55**

Hello Lag0 :

== Source : Anil

La réglementation actuelle :

Les feux de cheminée dans Paris intra-muros sont réglementés par l'article 23 de l'arrêté du

22 janvier 1997 : "Est interdite la combustion de tous déchets ou de tous combustibles solides dont la teneur en cendres est supérieure à 20 % ou dont le pouvoir calorifique est inférieur à 6,38 kW (5.500 Kcal/kg) et dont la teneur en matière volatile est supérieure à 15 %". La combustion de bois commercialement sec (humidité inférieure à 20 %) est autorisée à condition qu'elle ne provoque pas de nuisance dans le voisinage notamment dans les cas suivants :

- poêles et cheminées à foyer fermé d'un rendement thermique supérieur à 65 %, utilisés en chauffage d'appoint ;
- cheminées à foyer ouvert uniquement utilisées en appoint ou à des fins d'agrément.

Le bois ainsi consommé doit être du bois soit à l'état naturel tranché, soit déchiqueté en copeaux ou en morceaux, y compris son écorce, ou soit des résidus de l'industrie du bois non imprégnés non revêtus d'une substance quelconque. Le règlement de copropriété et/ou le bail peuvent interdire les feux de cheminée : il convient donc de les vérifier.

Le propriétaire et le locataire doivent également vérifier que leur police d'assurance les couvre en cas de dommages ayant pour origine un feu de cheminée.

Rappelons qu'une cheminée est dite "à foyer ouvert" lorsque le bois brûle librement sans confiner sa combustion pour la ralentir et en récupérer la chaleur.

==

Il est d'ailleurs question sur la recommandation de AIRPARIF d'interdire tout feu de bois sur toute l'étendue de la région parisienne.

Par **Lag0**, le **02/09/2013 à 19:19**

Bonjour moisse,

Je connais cet article et je n'y vois pas, contrairement à ce que vous dites plus haut, une interdiction d'utiliser les cheminées pour "des milliers d'appartements anciens en région parisienne".

Surtout pour les maisons individuelles...

Par **moisse**, le **03/09/2013 à 07:50**

Bonjour à vous aussi,

Des maisons à Paris j'en connais des dizaines pour ne pas dire plus rien que dans mon ancien quartier (le XXème).

Et toutes assez anciennes pour disposer d'une ou plusieurs cheminées.

Relisez-donc le texte et vous y verrez l'interdiction aux fins de chauffage autre que d'agrément ou d'appoint.

Avec une obligation de ramonage 2 fois par an dont une fois en saison.

Remarquez dans mon lieu de retraite (En Vendée) il faut aussi ramoner 2 fois par an dont une fois en cours de saison de chauffe.

dans ces conditions, et pour revenir au sujet de départ, comment un locataire peut-il mettre en place une installation de chauffage au bois sans en aviser son bailleur ?

Par **Lag0**, le **03/09/2013 à 07:57**

[citation]Relisez-donc le texte et vous y verrez l'interdiction aux fins de chauffage autre que d'agrément ou d'appoint. [/citation]

Ceci pour les foyers ouverts uniquement !

Les foyers fermés peuvent être utilisés en chauffage principal.

[citation]Avec une obligation de ramonage 2 fois par an dont une fois en saison. [/citation]

Ceci pour les foyers fermés, une seule fois pour les foyers ouverts.

Et je vous rappelle au passage que [s]Paris intra-muros n'est pas à lui seul la région parisienne[/s] !

J'habite en région parisienne (35km de Paris à vol d'oiseau) et les conditions y sont déjà différentes.

C'est le règlement sanitaire départemental qui fixe les règles.