

## Chauffe-eau en panne : qui répare ?

Par **M. Kiwi Blanc-Jaune**, le **03/10/2006 à 10:25**

Bonjour à tous !

[i:2cm68ft3]Tout d'abord, n'étant pas habitué aux questions concernant le droit, je ne suis pas certain d'avoir posté dans la bonne rubrique. Merci de déplacer mon message si besoin...[/i:2cm68ft3]

Voici mon problème.

Mon chauffe-eau est tombé en panne depuis une dizaine de jours et mon propriétaire reste injoignable depuis tout ce temps. Or il me semble bien que c'est à lui d'assurer l'entretien de ce genre d'équipement.

Savez-vous si j'ai le droit de faire faire les réparations de ma propre initiative et de lui faire adresser la facture, ou de la déduire de mon loyer ? Sinon quels sont mes recours ?

Je commence à en avoir assez de me laver à l'eau froide ! Et encore, il ne fait pas trop froid, mais l'hiver approche, ce qui ne m'enchanté guère...

Merci de votre attention !  
MKBJ.

Par **gexseet**, le **03/10/2006 à 11:26**

Bonjour,

Mis à part si tu as "négligé l'entretien de ta chaudière" ou que tu es responsable de sa panne, le bailleur doit la remplacer : Le bailleur doit mettre à ta disposition et conserver le logement et les équipements mentionnés au contrat, en bon état de fonctionnement (du chauffe-eau aux robinets, en passant par l'ouverture des persiennes).

S'il ne s'exécute pas, tu disposes alors de l'exception d'inexécution : il ne remplit pas son obligation, tu ne peux pas remplir la tienne. Par contre, il me semble, dans mes souvenirs lointains de 2ème année, que faire exécuter et lui envoyer la facture nécessite une autorisation judiciaire... exemple récent : cass 11 janvier 2006 : Devant l'inertie de son bailleur et ne pouvant plus attendre, le locataire a fait exécuter lui-même ces travaux puis a assigné son propriétaire pour obtenir le remboursement de leur coût. Devant la Cour d'Appel il obtient gain de cause.

Pourtant l'arrêt est cassé par la Cour de Cassation au visa de l'article 1144 du Code Civil, au motif que :

« ...en l'absence de mise en demeure adressée à la bailleuse d'avoir à effectuer les travaux et de décision de justice autorisant le preneur à les faire exécuter, la S.C.I (bailleuse) n'était

pas tenue d'en supporter la charge. »  
stricte application de la non possibilité de forcer le debiteur à s'exécuter en cas de manquement à une obligation de faire... tu n'obtiendra que des dommages intérêts.

j'espère que tout est clair.

:))

Image not found or type unknown

Par **Camille**, le **03/10/2006** à **13:14**

Bonjour,

Petite précision : en principe, l'entretien courant est à la charge du locataire (d'ailleurs, souvent le bailleur impose au locataire de souscrire un contrat d'entretien), ainsi que les petites pannes courantes : joints, clapets, etc.. Dès qu'il s'agit d'une panne plus importante, c'est en principe à la charge du bailleur (dans le cadre d'un contrat d'entretien, c'est facile, c'est dès que la société vous demande des sous autres que l'abonnement en vous envoyant un devis). Le remplacement pur et simple d'un chauffe-eau "hors d'âge" est évidemment à la charge du bailleur.

Injoignable, même par lettre de mise en demeure en recommandé avec AR ?

Par **M. Kiwi Blanc-Jaune**, le **03/10/2006** à **15:05**

Bonjour et merci beaucoup pour toutes ces précisions !

[quote="Camille":28cdatqj]Injoignable, même par lettre de mise en demeure en recommandé avec AR ?[/quote:28cdatqj]

Je ne sais pas. Le fait est simplement que mon propriétaire est toujours difficile à joindre (il n'a pas de portable, ne répond presque jamais à son téléphone fixe, et sa femme ne lui transmet jamais les messages), que dans le cas de mon chauffe-eau j'ai déjà appelé plusieurs fois sans succès, que je sais pertinemment que même lorsqu'il est au courant des problèmes il est trrrrrès lent à réagir, et que deux semaines de douches froides ça commence à bien faire. Alors je voulais juste savoir si légalement je pouvais prendre les devants. De plus, je ne crois pas que le l'appareil soit définitivement hors service. C'est visiblement un problème électrique, qui rentre peut-être dans le cadre des "petites pannes courantes" dont vous me parlez tous les deux...

Ce qui m'inquiète, c'est que j'ai d'autres problèmes électriques dans mon appartement qui là semblent relever du "maintien en bon état de fonctionnement" de l'installation électrique elle-même, donc à la charge du propriétaire. Sans compter la porte de l'immeuble qui a été forcée il y a plus d'un mois et toujours pas réparée. On rentre dans le bâtiment comme dans un moulin, et mon cher proprio, bien qu'averti de la chose, n'a pas l'air d'y prêter attention.

Enfin bref, merci beaucoup de vos réponses, je vais déjà faire réparer mon chauffe-eau. Une

:))

bonne douche bien chaude me fera du bien au moral Image not found or type unknown

MKBJ.

Par **Camille**, le **03/10/2006** à **16:41**

Re,

Si c'est un fusible qui a claqué un jour d'orage ou un fil coupé ou débranché ou dont l'isolant est défectueux et que le montant de la réparation reste raisonnable, je serais tenté de dire que vous aurez plus vite fait de le faire faire vous-même (quand bien même ça rentrerait dans le cadre des travaux supportés par le proprio). Si c'est une résistance de chauffage qui a percé ou la rampe à gaz qui est HS ou la vanne de détection de débit, là, la facture risque de grimper et c'est bien du ressort du propriétaire.

A ma connaissance, comme le dit gexseet, vous ne pouvez pas engager les travaux d'avance si c'est pour, ensuite, lui en imposer le paiement, sans être passé d'abord par un juge. Sinon, vous ne pourrez plus que négocier à l'amiable le remboursement.

Pour compléter ma réponse, les charges récupérables, donc à la charge du locataire, sont définies par le Décret n°87-713 du 26 août 1987. Liste apparemment exhaustive.

Extrait :

"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 réfection 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 maintien en bon état de l'installation électrique n'est pas forcément que du ressort du

proprio. Tout dépend du type de défaut. Et comme le dit gexseet, de qui a provoqué quoi : si vous avez "cramé" une ligne d'alimentation parce que vous y avez branché un appareil en surcharge après avoir remplacé le fusible par un trombone ou coincé le disjoncteur avec une

allumette... Image not found

Par **gexseet**, le **03/10/2006 à 16:46**

Le mieux serait peut être d'essayer (tache ardue) de faire venir un spécialiste pour faire un simple diagnostic, à tes frais et de réagir en conséquence. c'est à dire : si les frais sont minimes, les supporter, au pire tu payes avec un peu de retard, tu verras, je suis sûr que LUI te contactera (la mauvaise foi et l'exécution du contrat, hummm, bon sujet, lol) et tu en profites pour lui exposer ton problème. Maintenant, force est de constater qu'il y a le droit et la pratique... que fera t il si tu deduis le prix de tes réparations? une action en justice qui le forcerait a te dédommager??... pas si sûr... à toi de voir, tu agis désormais en "toute connaissance de cause", lol.

Par **durelaloï**, le **03/10/2006 à 19:34**

Bonsoir Kiwi..,

Avez-vous quelques notions de bricolage? je connais un site qui pourrait vous aider...

Faire venir un pro, cela va coûter un certain prix

N'avez-vous pas un collègue qui pourrait voir d'ou ça vient grosso modo?

Cdt

Par **M. Kiwi Blanc-Jaune**, le **03/10/2006 à 20:22**

Bonsoir à tous !

Mes notions de bricolage se bornent à enfoncer un clou et scier une planche. Mes collègues et amis en sont au même point. J'ai déjà jeté un oeil à mon chauffe-eau. Comme je l'ai écrit plus haut il s'agit de toute évidence d'un problème électrique. L'engin fait sauter le disjoncteur. J'ai bien essayé de le régler moins fort (il était à fond) mais ça n'a fait que me donner un délai de quelques minutes avant que le disjoncteur ne resaute. En le mettant encore moins fort ça ne saute plus mais ça ne chauffe plus non plus.

Je ne vois pas ce que je peux faire de plus avec mes maigres connaissances en la matière

(mais je veux bien l'adresse de ce fameux site, durelaloï

:wink:

Image not found or type unknown

Et puis on n'est pas là pour causer plomberie !

Alors je vous remercie tous de votre aide et je vais suivre le conseil de gexseet : faire faire un diagnostic et aviser.

MKBJ.