Image not found or type unknown

Défaut fonctionnement chauffage à mon arrivée

Par **Fact**, le **23/11/2024** à **19:58**

Bonjour,

Je suis locataire dans un logement depuis juillet 2024.

J'ai eu recours à un plombier pour mettre en fonctionnement le chauffage.

J'avais démarré la chaudière qui fonctionnait déjà avant la venue du plombier

Après avoir redémarré le chauffage, j'ai constaté que :

1 - Quelque soit la température du Thermostat
dans la salle de séjour ;.
La température restait la même dans l'appartement.
Le Thermostat était sans effet sur les Radiateurs, ce qui est une situation exceptionnelle,
En effet, un Thermostat est conçu pour réguler la température des radiateurs.
Ainsi, quelque soit la température du Thermostat (d'ancienne génération et non programmable) , qu'il soit à une température de 20° ou de 25°, le Thermostat restait sans effet
sur la chaleur des Radiateurs qui restaient tièdes, les Radiateurs ne chauffaient pas plus.
. De surcroît, seuls deux Radiateurs sur huit Radiateurs avaient des *robinets réglables*.
Six radiateurs sur huit radiateurs avaient leurs *robinets manuels bloqués.*
Il nous était donc impossible de réguler la température dans l'appartement !

. ***Un des radiateurs ne fonctionneait pas du tout.***
Le radiateur restait froid alors que nous avions redémarré le chauffage.

Après l'intervention du plombier , l'agent immobilier nous a demandé de payer la facture intitulée : *"Dépannage du circuit de chauffage"*

. avec un poste dont le prix est laissé en blanc : " NB : Thermostat à remplacer, devis en cours

. deux postes supplémentaires :
" Forfait prise en charge Chauffage " 31,00 EUROS
" Main d'oeuvre SAV de Chauffage : 65,00 EUROS.

Suite à le demande de paiemet de cete facture, nous avons écrit un mail à l'agent

immobilier
.....
Notre Réponse à l'agent immobilier :

Nous ne comprenons pas la facture N° ... du 31/10/2024 ;
Code client : ....

La mise en route de la chaudière n'a pas été effectuée lors de la visite de (nom de l'entreprise de plomberie), comme précisé dans deux mails ci-dessous.

La chaudière fonctionnait déjà avant leur visite.
Ce n'est donc pas (nom du plombier) qui a mis en route la chaudière.

Cette visite (nom de l'entreprise de plomberie) faisait suite :
. Au défaut de fonctionnement de tous les radiateurs dont les robinets étaient bloqués, les robinets ont été débloqués à la pince.
. Au défaut de fonctionnement du thermostat qui était à remplacer.

La panne n'était pas due à une mauvaise utilisation ou à une négligence de notre part ; Aucune dégradation, aucun défaut d'entretien ne nous incombait puisque le système de chauffage et les radiateurs ne fonctionnaient pas à notre entrée dans l'appartement.

Nous avions donné des précisions dans deux mails.

. Ier mail :

Sujet : Re: Bruits de chaudière ProblèmeS de chauffage ET Thermostat
Date : Wed, 30 Oct 2024 13:55:22 +0100
De :
Pour :

"Le technicien a redémarré le radiateur qui ne fonctionnait pas et restait froid.
Sur ce radiateur, du vert de gris apparaît sur le tuyau,
signe qu'une fuite a séché sous l'effet de la chaleur du radiateur."

Il était donc impossible de bénéficier d'une installation de chauffage fonctionnelle dans les pièces de l'appartement que nous louons.

Par ailleurs, le technicien était intervenu en raison du bruit de la chaudière qui se trouve dans la cuisine et que nous entendions dans la chambre bien qu'un placard dans le couloir sépare la chambre de la cuisine.
Suite à l'intervention du technicien, la chaudière ne fait plus le bruit de raclement qui nous tirait de notre sommeil.

L'intervention pour laquelle vous nous demandez de payer la facture n'était donc pas motivée par la mise en route de la chaudière.

Le propriétaire doit *garantir un logement décent* aux locataires *avec un système de chauffage fonctionnel.*

L'article 1719 du Code Civil précise :

Copyright © 2024 Légavox.fr - Tous droits réservés

"Le bailleur est obligé, par la nature du contrat, et sans qu'il soit besoin d'aucune stipulation particulière, de délivrer au preneur la chose louée et, s'il s'agit de son habitation principale, un logement décent."

Le bailleur a une obligation de décence et délivrer au locataire le logement en bon état de fonctionnement.
Un logement décent inclut un système de chauffage fonctionnel, comme précisé par le décret du 30 janvier 2002.

. 2e mail :

Le 27/10/2024 à 20:04 nous avions écrit :
"Depuis l'envoi de notre 1er mail, après avoir redémarré le chauffage,
nous avons constaté que :
1 - Quelque soit la température du Thermostat dans la salle de séjour ;.
La température reste la même dans l'appartement.
Le Thermostat est sans effet sur les Radiateurs, ce qui est une situation exceptionnelle, en effet, un Thermostat est conçu pour réguler la température des Radiateurs.
C'est ainsi que quelque soit la température du Thermostat, qu'il soit à une température de 20° ou de 25°, le Thermostat reste sans effet sur la chaleur des Radiateurs qui restent tièdes, les Radiateurs ne chauffent pas plus.
2 - Nous ne pouvons pas réduire notre consommation d'énergie sans Thermostat pour réguler la température des pièces de l'appartement.
De surcroît, seuls deux Radiateurs sur huit Radiateurs sont pourvus de robinets réglables.
Six radiateurs sur huit radiateurs ont des robinets manuels non réglables !
Ces robinets non réglables ne nous permettent pas de régler la quantité d'eau chaude qui circule dans ces six radiateurs.
Il nous est donc impossible de réguler la température dans l'appartement !
3 -Un des radiateurs ne fonctionne pas du tout !"

Par ailleurs, la visite de (nom de l'entreprise de plomberie) était nécessitée par le thermostat qui était à remplacer.

Il ne s'agissait donc pas " de mise en route de la chaudière ".

Veuillez agréer, Madame, Monsieur, l'expression de
nos sentiments respectueux.
.....

Voici la réponse du 22/11/2024 de l'agent immobilier :

...Après analyse de votre demande, voici nos observations :

Nature des travaux

La facture de (nom de l'entrprise de plomberie) concerne l’intervention sur le système de chauffage, y compris le changement du thermostat et le déblocage des radiateurs. Nous avons demandé au prestataire de nous fournir un rapport détaillé pour clarifier l’intitulé et les

Copyright © 2024 Légavox.fr - Tous droits réservés

travaux réalisés.

Charges locatives Conformément à la législation, les frais de mise en route et d'entretien du chauffage peuvent être à la charge des locataires. Toutefois, si les dysfonctionnements relèvent de défauts initiaux du logement, ils seront à la charge du bailleur. Nous reviendrons vers vous une fois les éléments complémentaires reçus.

....

En attendant, nous suspendons la demande de règlement de cette facture.

Restant à votre disposition pour tout complément d'information

.....

.....

Dans sa réponse, l'agent immobilier ne reconnaît pas que : " *Le bailleur a une obligation de décence et délivrer au locataire le logement en bon état de fonctionnement*."

Merci de vos éclaircissements pour la position que je dois prendre.

Est-ce à moi de payer la facture intitulée : *"Dépannage du circuit de chauffage"*

Avec mes remerciements

Par **miyako**, le **23/11/2024** à **21:34**

Bonsoir,

[quote]
En attendant, nous suspendons la demande de règlement de cette facture.[/quote]

L'agence fait son travail en diligentant une enquête afin de connaître exactement les détails de l'intervention afin de déterminer qui doit payer selon les textes actuellement en vigueur.

avez vous souscrit un contrat d'entretien annuel pour la chaudière? ce n'est pas obligatoire mais votre bailleur peut vous facturer les charges d'entretien en l'absence de clause particulière dans votre bail.

D'après ce que vous décrivez ,ce sont les thermostats qui sont hors d' usage ,donc à changer .Avez vous purgé tous les radiateurs ? .Il faudrait faire venir un chauffagiste ,pas un simple plombier, pour faire faire un devis de remise en etat de toute l'installation,sans doute assez ancienne.Ou un simple désembouage sera suffisant ?

L'agence devrait pouvoir vous aider dans la recherche d'un chauffagistes sérieux ,ils ont

Copyright © 2024 Légavox.fr - Tous droits réservés

souvent des entreprises avec qui ils travaillent régulièrement.

Après passage d'un chauffagiste ,si il s'avère que c'est toute l'installation qu'il faut refaire ,cela sera à la charge du bailleur .Même chose pour les thermostats défaillants . et un éventuel désembouage .

Cordialement

Par **Pierrepauljean**, le **23/11/2024** à **22:29**

bonjour

avez vous bien lu cet article de la loi de 89 qui régit votre bail?

https://www.legifrance.gouv.fr/loda/article_lc/LEGIARTI000031009767/

"pendant le 1er mois de la période de chauffe,le locataire peut demander que l'état des lieux soit complété par l'état des éléments de chauffage"

avez vous fait un courrier en RAR au bailleur?

Par **Fact**, le **23/11/2024** à **23:11**

Bonsoir Miyako,

Merci de votre réponse,

L'entreprise qui est intervenue est spécialisée dans les métiers de plomberie, chauffage, électricité, climatisation, salle de bains.
Il s'agit bien d'un chauffagiste.

J'ai souscrit un contrat d'entretien pour la chaudière.

Si je comprends bien votre réponse, le fait que les radiateurs n'étaient pas en état de fonctionnement à mon entrée dans l'appartement que je loue depuis juillet dernier ne ressort pas d'une obligation du Bailleur.

Dans mon cas, l'obligation de délivrer au locataire le logement en bon état

Copyright © 2024 Légavox.fr - Tous droits réservés

de fonctionnement" ne s'appliquerait pas.

Je fais référence au Code Civil et au décret du 30 janvier 2002.
.....
L'article 1719 du Code Civil précise :
"Le bailleur est obligé, par la nature du contrat, et sans qu'il soit besoin d'aucune stipulation particulière, de délivrer au preneur la chose louée et, s'il s'agit de son habitation principale, un logement décent."

Le bailleur a une obligation de décence et délivrer au locataire le logement en bon état de fonctionnement.
Un logement décent inclut un système de chauffage fonctionnel, comme précisé par le décret du 30 janvier 2002.
.....

Je suis locataire depuis juillet dernier.

Si le fait que les radiateurs n'étaient pas en état de fonctionnement à mon entrée dans l'appartement ne ressort pas des obligations ou de la responsabilité du bailleur ;
Si mon bailleur n'a pas l'obligation de louer un logement avec un chauffage et donc des radiateurs en bon état de fonctionnement, cela explique que l'agent immobilier ne me réponde pas sur l'obligation du Bailleur de délivrer au locataire le logement loué en bon état de fonctionnement.

Merci encore pour votre attention et votre réponse.
Cordialement

Par **Fact**, le **24/11/2024** à **00:26**

Bonsoir Pierrepauljean,

Merci de votre réponse,

"Pendant le premier mois de la période de chauffe (depuis le 27 octobre), le locataire peut demander que l'état des lieux soit complété par l'état des éléments de chauffage".

Sauf erreur de ma part, ce nouvel état des lieux aurait un coût plus élevé que la facture.

https://www.anil.org/votre-projet/vous-etes-locataire/location-vide/etat-des-lieux/

"un plafond fixé à 3 € par m2 de surface habitable,
la part des frais facturée au locataire ne peut pas être supérieure à celle du bailleur. "

Merci pour votre attention ;

Cordialement

Copyright © 2024 Légavox.fr - Tous droits réservés

Par **Cousinnestor**, le **24/11/2024** à **07:39**

Helo !

Petite remarque (non juridique) : contrairement à un passage de votre message initial Fact le thermostat de la salle de séjour **n'**est **pas** conçu pour réguler la **T°** des radiateurs. La T° haute d'un radiateur est toujours grossomodo celle constante de l'eau que lui fournit la chaudière à certains moments. Le thermostat central pilote la marche ou l'arrêt de la chaudière. De leur coté les robinets thermostatiques des radiateurs servent à moduler la T° de chaque pièce.

Ainsi le thermostat central peut par exemple viser 20° dans la partie principale du logement dont les robinets thermostatiques des radiateurs seraient ouverts de manière à obtenir effectivement ces 20° dans ce secteur, mais ceux des chambres un peu moins ouverts pour viser 18° dans les pièces à dormir, tandis qu'une certaine pièce ne serait pas chauffée en fermant son robinet thermostatique.

Mais cela ne change rien au mauvais fonctionnement manifeste de votre chauffage ou de vos possibilités de recours contre votre bailleur.

A+

Par **Pierrepauljean**, le **24/11/2024** à **08:49**

il ne peut pas vous être facturé un nouvel état des lieux

c'es le locataire qui complète l'EL d'entrée

dés lundi envoyez un courrier en RAR au bailleur(en mentionnant bien vos coordonnées, nom du bailleur, adresse du logement) pour l'informer que vous complétez l'EDL d'entrée en détaillant les défaillances des éléments de chauffage, en indiquant que les réparations sont à la charge du bailleur et qu'a défaut le logement est non décent

Par **Fructidor**, le **24/11/2024** à **09:08**

Bonjour Fact

Cela ne coute rien et peut vous être très utile.

Prenez RDV ou contact avec l'ADIL.

Des questions ? Trouvez l'ADIL la plus proche de chez vous !

Copyright © 2024 Légavox.fr - Tous droits réservés

Par **miyako**, le **24/11/2024** à **11:54**

Bonjour,

[quote]
Après passage d'un chauffagiste ,si il s'avère que c'est toute l'installation qu'il faut refaire ,cela sera à la charge du bailleur .Même chose pour les thermostats défaillants . et un éventuel désembouage .

[/quote]
J'ai bien écrit que tous les travaux restent à la charge du bailleur .

[quote]
Je suis locataire depuis juillet dernier[/quote]
Avec le compte rendu de votre chauffagiste ,cela devrait suffire pour prouver que le chauffage n'était pas en etat de fonctionnement lors de l'état des lieux d'entrée.Cest donc à juste titre que l'agence a suspendu le paiement de la facture et a du prendre contacte avec le bailleur à cet effet.

Si j'ai bien compris **tous les thermostats sont HS et doivent être changés à la charge du bailleur et si un radiateur ne fonctionne pas même chose .Si c'est toute l'installation** (vétuste),**c'est bien entendu le bailleur qui devra payer.**Il peut néanmoins faire faire plusieurs devis et choisir le chauffagiste .

Néanmoins comme indiqué par Pierrepauljean,une lettre recommandée AR au bailleur s'impose ,avec une éventuelle copie (lettre simple) à l'agence.Mentionnez bien le caractère urgent d'intervenir.

Vous êtes pleinement dans vos droits et le faite d'avoir fait référence aux code civil et aux textes de référence fera comprendre au bailleur son obligation de faire les travaux le plus rapidement possible .

Cordialement

Par **Fact**, le **24/11/2024** à **15:15**

Bonjour miyako,
Bonjour Pierrepauljean,

Merci pour vos réponses ;

Seul *un des radiateurs est pourvu d'un thermostat*, les 7 autres radiateurs en sont dépouvus..

6 des 7 radiateurs avaient les pas de vis qui étaient bloqués et ouverts, ces 6 radiateurs étaient donc chauds.
Le 7e radiateur (parmi les 7 radiateurs sans thermostat) avait aussi son pas de vis bloqué mais pour ce 7e radiateur, son pas de vis était bloqué et fermé, ce 7e radiateur était donc

Copyright © 2024 Légavox.fr - Tous droits réservés

froid.

Le salarié de l'entreprise qui avait été mandatée par l'agence immobilière avait débloqué les 7 radiateurs à la pince.

Le 8e radaiteur, le seul à être pourvu d'un thermostat était le seul robinet de radiateur que je pouvais tourner avant l'intervention de l'entreprise.

Pour les 7 autres radiateurs sans thermostat, leurs robinets ne pouvaient être tournés et étaient donc bloqués jusqu'au déblocage des robinets de radiateurs par l'entreprise.

Depuis cette 1ère intervention, l'entreprise est revenue, il y a une semaine pour remplacer le thermostat, je n'ai pas eu de retour pour le règlement de cette dernière intervention.

La facture que l'agent immobilier me demande de payer concerne la 1e intervention de cette entreprise.

Pour information, l'immeuble a été construit avant la fin des années 60, l'appartement que j'occupe avait été en partie refait avant mon emménagement.

Le bruit de la chaudière qui s'est atténué depuis l'intervention de l'entreprise est le bruit caractéristique de cette chaudière Saunier Duval qui a 11 ans (même si, suite à l'intervention de l'entreprise le bruit de la chaudière s'est atténué) .

La chaudière est en état de fonctionnement, le propriétaire ne serait donc pas tenu de la changer.

Si le propriétaire n'a pas l'obligation de louer un logement et des radiateurs en "bon état de fonctionnement, comme précisé par le décret du 30 janvier 2002, alors :
. le déblocage des radiateurs
. le forfait prise en charge chauffage
. la main d'oeuvre SAV de chauffage pourraient être ma charge.

En effet, si j'ai bien compris la répartition des charges, les frais de mise en route et d’entretien du chauffage peuvent être à la charge des locataires sauf si le mauvais fonctionnement du système de chauffage relève de défauts initiaux dans le logement.

Merci encore pour tous les éléments que vous m'apportez,

Cordialement

Copyright © 2024 Légavox.fr - Tous droits réservés