



Conflit réparation chauffe-eau locataire/propriétaire

Par nash06

Bonjour,

Je me permets de vous solliciter pour avoir un éclairage juridique sur une situation nous opposant à notre propriétaire, concernant une intervention sur un chauffe-eau.

Contexte technique :

? Le chauffe-eau électrique (cumulus) dessert uniquement notre logement, mais est installé sur le palier, donc dans une partie commune.

? Il a été remplacé il y a un peu plus de 3 ans.

? Nous avons fait appel à un plombier pour l'entretien du chauffe-eau un an après (il y a 2 ans donc), qui avait indiqué que tout allait bien et que des contrôles annuels n'étaient pas indispensables.

? Nous n'avons pas refait d'entretien depuis, mais avons prévu de le faire cette année.

Ce qui s'est passé :

? La propriétaire nous a dit qu'elle avait constaté une infiltration d'eau dans les parties communes (endommageant le revêtement extérieur du bâtiment).

? La propriétaire nous a dit que cela était dû à une fuite provenant du groupe de sécurité de notre chauffe-eau.

? Le lendemain (avant-hier), nous avons donc fait venir un plombier de notre propre chef pour voir le problème (et le régler le cas échéant). Il a examiné l'appareil, et nous a dit qu'il ne constatait aucune fuite, que le groupe de sécurité fonctionnait bien, mais que le problème viendrait plus vraisemblablement de l'installation elle-même (la façon dont le chauffe-eau a été raccordé à des canalisations non adaptées).

? Nous avons écrit un e-mail à la propriétaire pour lui donner les conclusions du plombier que nous avons vu. Ce matin, elle nous a répondu en remettant en cause l'expertise du plombier, et a dit qu'elle ferait venir elle-même un autre plombier pour changer le groupe de sécurité, « très entartré » selon elle, en précisant qu'il aurait dû durer 5 ans au lieu de 3 ans.

? Elle a fait venir un plombier dans l'après-midi, sans nous laisser le temps de répondre ni de donner notre accord ou contester pour remplacer immédiatement le groupe de sécurité.

? Elle souhaite désormais que nous remboursions l'intervention, estimant que le problème vient d'un défaut d'entretien de notre part, et que cela relève donc d'une réparation locative.

Nos questions :

1. Même si le remplacement du groupe de sécurité est en principe à la charge du bailleur, peut-il devenir à la charge du locataire en cas de défaut d'entretien ?

2. Dans ce cas, ne devrait-elle pas prouver qu'il s'agit bien d'un dégât lié à un défaut d'entretien de notre part (ce que nous contestons, au vu des dires du plombier que nous avons fait venir hier) ? Dans le cas présent, elle ne nous a fourni aucune preuve de ce fait.

3. Si l'on admet que cette réparation devenait notre responsabilité (ce que nous contestons par ailleurs), la propriétaire avait-elle le droit de faire intervenir un professionnel de son choix sans nous prévenir, puis de nous réclamer un remboursement ? (plutôt que de nous mettre en demeure de faire le nécessaire, en faisant appel à un professionnel de notre choix.)

4. En l'absence d'information préalable, et alors que nous avons fait venir un plombier indépendant la veille (qui n'avait constaté aucune anomalie), sommes-nous en droit de refuser le remboursement de l'intervention imposée ?

Merci beaucoup pour votre aide !

Par yapasdequoi

Bonjour,

Le remplacement du groupe de sécurité est à la charge du bailleur et n'est pas une charge locative.

Et il n'y a pas d'obligation d'entretien pour un cumulus. En effet son détartrage nécessite un démontage et n'est pas non plus à la charge du locataire.

C'est au bailleur de démontrer que l'origine de la panne relève d'un défaut d'entretien, c'est donc à lui de saisir la justice avec les arguments et justificatifs qu'il produira.

En attendant la décision du tribunal, vous pouvez refuser de payer.

Vous pouvez aussi consulter votre ADIL.

Par nash06

Merci de votre réponse.

Êtes-vous sûr qu'il n'y a pas d'obligation d'entretien pour un cumulus ? Je lis, sur <https://www.service-public.fr/particuliers/vosdroits/F31697> :

"Chauffage, eau chaude et robinetterie

Le locataire doit entretenir les installations de chauffage, d'eau chaude et la robinetterie. En conséquence, il doit notamment faire les petites réparations suivantes :

(...)

Rincer et nettoyer les corps de chauffe et les tuyauteries"

Je ne sais pas exactement ce qu'est un corps de chauffe, mais nous n'avons pas "rincé" le cumulus (même lorsque le plombier est venu faire l'entretien (qui nous a coûté 150 euros quand même !) il y a 2 ans, il ne l'a pas vidangé).

Par yapasdequoi

Le plombier qui n'a pas vidangé vous a arnaqué. On ne peut pas détartrer un cumulus sans le vidanger....

Un "corps de chauffe" c'est dans une chaudière.

"rincer et nettoyer" ce n'est pas "détartrer".

Par nash06

Merci de votre réponse;

Je tiens juste à préciser qu'on n'avait pas demandé au plombier de "détartrer" (on avait déjà vu à l'époque qu'il y avait une différence de notion entre "entretien" et "détartrage"). Là il s'agissait d'"entretien" : le plombier nous a dit que ça ne consistait qu'à vérifier si une intervention supplémentaire (comme un détartrage) était nécessaire.

Par yapasdequoi

Ben voyons ! "Je regarde et j'encaisse". Beau métier ...

Par janus2

Bonjour,

Effectivement, il n'y a pas d'entretien annuel à effectuer sur un cumulus électrique. Le plombier aurait du vous le dire. Le détartrage peut se faire, selon la qualité de l'eau, tous les 2 à 5 ans, mais personnellement, je ne le fait jamais et mes cumulus durent plus de 25 ans sans souci.

Concernant le groupe de sécurité, le seul "entretien" qu'il y a à faire, c'est de l'actionner régulièrement (tous les mois ou plus) de façon à ce qu'il ne se bloque pas par le calcaire.

Par nash06

"Concernant le groupe de sécurité, le seul "entretien" qu'il y a à faire, c'est de l'actionner régulièrement (tous les mois ou plus) de façon à ce qu'il ne se bloque pas par le calcaire."

Je n'ai jamais fait ça (personne ne m'avait dit qu'il y avait quoi que ce soit à faire avec le groupe de sécurité... d'ailleurs je ne savais même pas qu'il y avait un "groupe de sécurité" jusqu'à il y a 2 jours).

Par contre, le plombier que j'ai fait venir il y a 3 jours maintenant, a constaté que le groupe de sécurité fonctionnait très bien.

Concernant l'"entretien du cumulus", la propriétaire nous a envoyé un e-mail avec un lien vers le décret suivant :

<https://www.legifrance.gouv.fr/loda/id/LEGITEXT000006066148>

avec ceci notamment :

" 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.

e) Eviers et appareils sanitaires :

Nettoyage des dépôts de calcaire, remplacement des tuyaux flexibles de douches."

Ce que vous dites, c'est que ça ne s'applique pas au cumulus ?

Par janus2

Effectivement, cela ne s'applique pas aux cumulus électriques.

Par yapasdequoi

Je confirme.

Consultez votre ADIL si vous voulez encore une confirmation.

Par nash06

Très bien, merci beaucoup. J'ai pris rendez-vous avec l'ADIL pour voir ce qu'on peut faire maintenant.

Bonne journée à vous.

Par yapasdequoi

A priori rien de particulier.

Le bailleur ne peut pas vous obliger à payer si vous refusez.

Par nash06

Bonjour à tous,

Je reviens sur cette histoire de ballon. (Je prépare un dossier pour le conciliateur de justice.)

En plus des histoires dont on a déjà parlé, je voudrais un renseignement sur un point qui est tellement jargonneux que je le trouve assez obscur :

A priori, le "problème" initial (qui a conduit la proprio à mettre en cause l'entretien de notre cumulus) et que la façade extérieure du bâtiment est endommagée autour du tuyau qui sort à l'air libre, tuyau qui est relié à l'évacuation du groupe de sécurité.

Sur la NF DTU 60.1 P1-1-3 de décembre 2012 je lis, dans la partie 5.2 Appareils individuels de production d'eau chaude sanitaire, le paragraphe 5.2.3 :

5.2.3 Groupe de sécurité

Les appareils doivent être alimentés en eau froide par l'intermédiaire d'un groupe de sécurité, à l'exception des chauffe-eau à écoulement libre.

Sa vidange doit être raccordée aux canalisations d'évacuation par l'intermédiaire d'un entonnoir et d'un siphon. Le groupe de sécurité doit être placé au plus près de l'appareil et au plus à 3 mètres de celui-ci. Aucun piquage ou organe ne doit être installé entre le groupe de sécurité et l'appareil.

"alimentés en eau froide par l'intermédiaire d'un groupe de sécurité" : ça semble parler d'un groupe de sécurité en AMONT du cumulus, et pas en aval (celui qui permet d'évacuer l'eau lorsque la pression augmente pendant la chauffe) ? Ou alors je ne comprends pas et c'est bien celui qui m'intéresse ?

Je demande ça, parce que si ça parle du groupe de sécurité qui m'intéresse, "Sa vidange doit être raccordée aux canalisations d'évacuation par l'intermédiaire d'un entonnoir et d'un siphon." semble dire qu'on ne peut pas normalement faire évacuer l'eau de la vidange du groupe de sécurité directement dehors, mais il faut que ça aille aux canalisations (donc avec les eaux usées je suppose), et donc ça renforcerait ma position selon laquelle c'est l'installation qui est en faute.

La notice de mon chauffe-eau indique :

"Raccorder l'organe de sécurité à un tuyau de vidange, maintenu à l'air libre, dans un environnement non soumis au gel (4°C à 5°C mini), en pente continue vers le bas pour l'évacuation de l'eau de dilatation de la chauffe ou en cas de vidange du chauffe-eau."

Donc ça parle de tuyau de vidange à l'air libre. Donc est-ce que faire évacuer dehors c'est correct ? ou ça veut dire autre chose ?

Qu'en pensez-vous ?

Par yapasdequoi

Bonjour,
Adressez vous à un chauffagiste. Ce n'est pas une question juridique.

Il me semble qu'il faut faire la différence entre vidanger (= vider tout le contenu du cumulus) et évacuer le surplus de pression (quelques gouttes par jour). Mais ce n'est pas ma spécialité.

MAis si vous voulez mettre en cause l'installation du cumulus (on ne sait d'ailleurs pas pourquoi ?) il faudra une expertise par un expert agréé par le tribunal, et à vos frais avancés. Donc à ne pas solliciter à la légère.

Par nash06

Bonsoir,

Je vous remercie pour votre réponse.

Par janus2

"alimentés en eau froide par l'intermédiaire d'un groupe de sécurité" : ça semble parler d'un groupe de sécurité en AMONT du cumulus, et pas en aval (celui qui permet d'évacuer l'eau lorsque la pression augmente pendant la chauffe) ? Ou alors je ne comprends pas et c'est bien celui qui m'intéresse ?

Bonjour,
Le groupe de sécurité est toujours placé en amont du CE et c'est bien lui qui permet d'éviter la surpression interne.

Voir _____ par _____ exemple _____ :
[url=https://www.anjou-connectique.com/blog/comment-choisir-un-groupe-de-securite-chauffe-eau/]https://www.anjou-connectique.com/blog/comment-choisir-un-groupe-de-securite-chauffe-eau/[/url]

En revanche, effectivement, l'évacuation du groupe de sécurité doit être raccordée aux eaux usées. Mais ce n'est pas toujours respecté...

Par yapasdequoi

Merci de ces précisions.
Un tel défaut de raccordement ne causerait pas d'insalubrité (c'est de l'eau potable qui sort), c'est une non-conformité à signaler lors d'une vente par exemple.

Mais pour une location, je ne vois pas de problème.