



Demoussage toit

Par AlexC

Bonjour, j'ai loué un bien: maison et jardin.
Il y a accumulation de mousse sur le toit entraînant des infiltrations.

Je lis tout et son contraire sur la responsabilité: bailleur ou locataire ?

Nous sommes en litiges sur les dégâts et sur la prise en charge du demoussage, que je vais finir par faire pour assurer la conservation du bien.

Il semble qu'il y est des jurisprudences allant dans le sens de la responsabilité du locataire sur cette aspect d'entretien du toit au titre des frais "d'entretien courant".

Qui a des réponses fermes ?

Merci

Par yapasdequoi

Bonjour
Les réparations locatives sont précisées par décret :
[url=https://www.legifrance.gouv.fr/affichTexte.do?cidTexte=LEGITEXT000006066148]https://www.legifrance.gouv.fr/affichTexte.do?cidTexte=LEGITEXT000006066148[/url]

Il n'y a que :
b) Auvents, terrasses et marquises :
Enlèvement de la mousse et des autres végétaux.

Le démoussage de la toiture est à la charge du bailleur.

Et sans tarder pour respecter ses obligations selon l'article 6 de la loi 89-462.

Par AlexC

Merci Yapasdequoi.

J'ai cependant cette information:

"Jurisprudence concernant les obligations du locataire en matière de démoussage
La jurisprudence française confirme que le démoussage de la toiture est généralement considéré comme une tâche d'entretien courant relevant de la responsabilité du locataire.

Exemples de décisions de justice :

? Cour de cassation, 3ème chambre civile, 21 mars 2012 : « Attendu que le locataire est tenu de faire les réparations locatives, c'est-à-dire les menues réparations et l'entretien courant de l'appartement et de ses accessoires ; qu'il en résulte que le coût du démoussage de la toiture du local loué, qui constitue une mesure d'entretien courant, est à la charge du locataire. »

? Cour d'appel de Grenoble, chambre civile 2, 13 février 2019 : « Attendu que le locataire est tenu de faire les réparations locatives, c'est-à-dire les menues réparations et l'entretien courant de l'appartement et de ses accessoires ; qu'il en résulte que le coût du démoussage de la toiture du local loué, qui constitue une mesure d'entretien courant, est à la charge du locataire. »

Donc oui il y a la décret, mais il y aurait ce point de jurisprudence...

Alors...qui fait quoi ?

e bail ne mentionne rien, mais l'edl indique un toit en bon état et surtout pas de fuite à la prise de bail...

Je suis tout ouïe pour des retours d'expériences ou des jurisprudences...

Merci

Par yapasdequoi

La suite c'est saisir le tribunal pour exposer votre litige et espérer que le juge vous donne raison.

Par yapasdequoi

et s'il y a des fuites, faites les réparations sans attendre que le bien se dégrade encore et que le logement devienne insalubre.

Vous éclaircirez en temps utile ce qui est éventuellement récupérable.

Par Isadore

Bonjour,

Pouvez-vous préciser d'où sortent ces jurisprudences ? Je ne les ai trouvées que dans un seul endroit... sur le site Internet d'un couvreur.

On ne trouve pas trace du premier jugement sur le site de la Cour de cassation. Si ce jugement existe, la référence que vous indiquez est fautive. La troisième chambre civile n'a pas rendu un tel jugement le 21 mars 2012.

[url=https://www.courdecassation.fr/recherche-judilibre?search_api_fulltext=&date_du=2012-03-21&date_au=2012-03-21&judilibre_jurisdiction=cc&judilibre_chambre%5B%5D=civ3&op=Rechercher+sur+judilibre]https://www.courdecassation.fr/recherche-judilibre?search_api_fulltext=&date_du=2012-03-21&date_au=2012-03-21&judilibre_jurisdiction=cc&judilibre_chambre%5B%5D=civ3&op=Rechercher+sur+judilibre[/url]

Et je n'ai trouvé aucun jugement comportant la citation de l'extrait.

Et de même concernant le second jugement.

Donc mon côté informaticienne me pousse à penser que vos jurisprudences ont été générées par intelligence artificielle lorsque le couvreur a "commandé" son article audit logiciel. Et par la suite, vous avez récupéré ces références soit directement à la source, soit par le biais d'un logiciel d'IA.

Donc pour moi ces références sont bidons et il faut vous référer au texte légal indiqué par Yapasdequoi.

Par AlexC

Les réparations sont en cours et ce sans attendre.

Car, un il y a un risque de dégradation évident.

Et une notion d'indécence (et non insalubrité) due aux infiltrations a été relevé (en fait j'ai appris en même temps la notion d'indécence et les infiltrations... par un courrier de la mairie :()

Je suis déjà parti pour le tribunal pour non paiement des loyers.... antérieur à l'info sur les fuites...

Quand aux références, oui via le Net, et c'est bien pour avoir plus d'info que je pose la question ici.

Par AlexC

Mais avant tribunal et donc juge et avocat, je veux bien tenter une médiation, mais pour ça, il me faut des arguments.

Les locataires ne sont pas méchants, bien au contraire. Mais je pense qu'ils sont dans un cercle vicieux suite à la perte de boulot du mari.

Par yapasdequoi

Vous avez reçu un courrier de la mairie ?

Et si vous donniez toutes les infos ... ce serait plus facile de vous aider.

Sinon vous pouvez aussi consulter votre ADIL

ou encore un avocat

Et ne soyez pas trop optimiste, si les locataires sont en situation précaire, hors GLI ou garant, vous risquez de ne rien pouvoir récupérer : on ne tond pas un oeuf.

Par AlexC

En fait c'est le courrier de la mairie qui m'a informé des fuites et qu'il avait été contacté par les locataires !

Les impayés viennent de là: fuite = pas de loyer et pas de charges non plus....tant qu'à faire...

Les fuites sont probablement dues à une forte croissance de mousse (dixit couvreurs) depuis qu'ils sont locataires: sauf que je n'ai jamais été informé (et je réside pas à coté...)

Les travaux sont programmés.

ET reste la question: qui devait démousser....

Par AlexC

Pour les suites je les donnerai ici afin que cela puisse servir à d'autres

Par yapasdequoi

Je reste sur le décret : c'est le bailleur qui doit faire démousser le toit.

Mais vous avez le droit d'en douter et de faire arbitrer par un juge.

les locataires n'ont pas le droit de suspendre leur loyer sans décision de justice.

Par AlexC

Merci yapasdequoi.

C'est cette annonce de jurisprudence qui a fait naître le doute....

Quant aux loyers, oui hélas...mais c'est un autre point.

Je reste à l'écoute de ceux qui ont eu les mêmes questions, mais avec des (vraies: pas IA ou web) réponses afin de compléter le décret.

MErci

Par yapasdequoi

J'espère que vous avez bien lu la réponse de Isadore...

Par AlexC

Oui Oui bien lu.

Après il y a t il eu des jurisprudences précisant les choses ?

Je pensais que oui, mais là....

A suivre.

Je n'hésiterai pas à venir donner les résultats obtenu de mon côté !

Par AlexC

Encore une fois merci pour le temps accordé :)

Par Isadore

Je trouve que le décret est clair sur ce point.

En vérifiant vos références, je n'ai trouvé aucun jugement mettant à la charge du locataire l'entretien de la toiture, que ce soit du démoissage ou le remplacement d'une tuile. C'est d'ailleurs assez cohérent, il n'est pas toujours évident d'accéder à un toit, alors que gratter la mousse sur une terrasse ou un auvent est généralement assez simple. Le locataire n'est tenu qu'aux "menues réparations" et à "l'entretien courant".

Je ne vois pas trop comment faire rentrer le démoissage d'un toit dans l'une de ces catégories.

Pour moi il est de votre devoir de réparer ce toit et de remettre en état le logement suite aux infiltrations. De leur côté vos locataires doivent payer leurs charges et leur loyer. S'il vous faut la référence légale obligeant les locataires à payer, la voici :

[url=https://www.legifrance.gouv.fr/loda/article_lc/LEGIARTI000038834730/]https://www.legifrance.gouv.fr/loda/article_lc/LEGIARTI000038834730/[/url]

Votre argument principal pour une conciliation, vous l'avez là : moi, le bailleur, ai entrepris de réparer le logement pour le garder décent. Mais j'attends toujours mon argent.

Par isernon

Bonjour,

L'entretien courant (nettoyage, démoissage) de la façade et de la toiture du logement est à la charge du locataire.

source :

[url=https://fourez.notaires.fr/informations-et-conseils/quels-sont-les-frais-d-entretien-et-de-reparation-a-la-charge-du-locataire-et-du-bailleur-en-location-non-meuble/638#:~:text=L'entretien%20courant%20(nettoyage%2C,%C3%A0%20la%20charge%20du%20bailleur.)https://fourez.notaires.fr/informations-et-conseils/quels-sont-les-frais-d-entretien-et-de-reparation-a-la-charge-du-locataire-et-du-bailleur-en-location-non-meuble/638#:~:text=L'entretien%20courant%20(nettoyage%2C,%C3%A0%20la%20charge%20du%20bailleur.[/url]

qui a raison ?

par contre l'entretien des toitures et des façades végétalisées sont à la charge du propriétaire, ce qui a contrario, laisse penser que la mousse sur un toit n'étant pas une végétalisation voulue, serait à la charge du locataire.

salutations

Par yapasdequoi

qui a raison ?

Le décret.

Mais s'il y a un doute, c'est le juge ...

Par AlexC

Merci pour vos réponses.

La décret est donc la base, sauf qu'il ne précise rien en ce qui concerne le demoussage. Rien d'écrit, donc rien ?

Il apparaîtrait donc comme possible que cela soit à charge du locataire, mais sans certitude selon une(seule ?) source.

A poursuivre dans les recherches ?

J'ai adressé un courriel au notaire afin d'en savoir plus.

Je donnerai ici la réponse si j'en ai une.

Bon WE

Par yapasdequoi

Le décret donne une liste exhaustive, c'est donc la référence légale. Ce qui n'est pas cité n'est pas récupérable. Le notaire ne saura probablement pas répondre. Consultez votre ADIL ou un avocat.

Par AlexC

Quand on cherche...

.Tribunal judiciaire de Toulouse, 5 novembre 2024, 24/00834

Tribunal judiciaire de Toulouse, 5 novembre 2024, 24/0083424/00834

Le décret du 26 août 1987 qui énumère une liste non limitative de réparations locatives prévoit que pour les parties extérieures dont le locataire a l'usage exclusif, le locataire a la charge de l'enlèvement de la mousse et des autres végétaux des auvents, terrasses et marquises. Il n'est toutefois pas fait mention spécifiquement du toit dans ce décret, de sorte que s'agissant de la toiture il convient de distinguer selon une appréciation souveraine laissée au juge la nature des travaux ou de l'entretien pour savoir si l'obligation pèse sur le bailleur ou le locataire. Si le propriétaire est responsable des grosses réparations et de la réfection de la toiture, il en va différemment s'agissant du démoissage de la toiture qui ne constitue qu'un entretien normal et courant du toit d'une maison en location et qui doit être fait régulièrement au même titre que l'entretien d'une chaudière ou le ramonage des cheminées. En effet, le nettoyage du toit, le débouchage des gouttières, le démoissage, le nettoyage des débris, feuilles et branches d'arbre et le nettoyage des tuiles peuvent être considérées comme des petites réparations et relèvent donc de l'entretien locatif.

Par AlexC

Cour d'appel de Toulouse, 29 juin 2023, 21/04263

"Il était préconisé le nettoyage et le démoissage de la toiture, la reprise de l'étanchéité de la toiture au niveau de la fenêtre de toit et certains emboîtements de tuiles et de faire réaliser un assèchement des pièces sinistrées. Si le démoissage incombait aux locataires, les autres travaux de reprise d'étanchéité relevaient de la responsabilité de la bailleresse qui ne justifie pas de l'inutilité de ces travaux."

Par yapasdequoi

"appréciation souveraine laissée au juge"

CQFD

Par AlexC

Oui, et donc avocat et tribunal pour moi....

Je reste à l'écoute de toute autres informations.

Mes infos viennent de: "

<https://justice.pappers.fr/decision/2a83e5351e9c93ce3ae46cdf9bd2bde54557a18?q=locataire+ET+demoussage+ET+toit+ET+obligation&portee%5B%5D=Port%C3%A9e+majeure&portee%5B%5D=Port%C3%A9e+ind%C3%A9termin%C3%A9e>

%A9e "

Merci à tous

Par yapasdequoi

Avez-vous au moins interrogé votre ADIL ? (c'est gratuit ...)

Par Isadore

La Cour de cassation n'a à ma connaissance jamais tranché la question.

On ne peut pas présumer de la décision d'un juge dans cette affaire.

De toute façon, si vos locataires peinent à payer leur loyer, ils ne vont pas prendre en sus prendre en charge le démoissage.

Même si vous avez gain de cause, vous risquez que vos locataires recourent à un dossier de surendettement, avec le risque qu'il soit décidé un rétablissement personnel (effacement d'une partie des dettes).

Je serais vous j'attendrais de voir s'il est possible de récupérer les loyers et les charges (créance certaine) avant de me préoccuper de savoir s'ils doivent payer le démoissage (créance douteuse).

Par AlexC

La priorité sera effectivement les loyers et charges impayées.

Ils ne sont pas insolvables, loin de là !

Après le reste....

Je vous tiendrai au courant.

Par janus2

Bonjour,

Le démoissage de la toiture qui ne coute qu'une cinquantaine d'euro de produits si le locataire le fait lui même ou 300 à 400? s'il fait appel à un professionnel, peut être considéré comme un petit entretien courant et donc à la charge du locataire.

Par yapasdequoi

Puisque vous le dites ...
Reste à convaincre le juge.

Par AlexC

Bonjour, comme le souligne Yapadequoi, le juge sera la clef.

D'où ma recherche d'information sur des décisions rendus en ce sens.

Mais toutes les informations sont bonnes à prendre !

Je note donc cet argument.

Le sujet du demouissage semble un sujet particulièrement âpre dans les conflits Bailleurs/locataires...

Ce qui renforme mon besoin d'informations.

Il est clair que les réponses apportées ici seront utiles à bien d'autres que moi !

Par yapasdequoi

Et renseignez vous aussi sur les tarifs. Ils varient selon le type de toiture, la taille, la difficulté d'accès et la région.

Par janus2

Puisque vous le dites ...

Ce n'est pas moi qui le dit, mais le décret 87-712 :

Article 1

Sont des réparations locatives les travaux d'entretien courant, et de menues réparations

Comme déjà dit, au regard de ce qu'est un démoissage régulier (à faire tous les 2 à 3 ans), une heure de main d'oeuvre et 50? de produits, cela entre sans problème dans les travaux d'entretien courant et menues réparations.

Par yapasdequoi

On voit que c'est le Black Friday ...

Par AlexC

Halte aux feux !

Le décret n'est pas si précis qu'il le devrait apparemment, laissant libre cours à une interprétation !

Alors oui si le demoussage des auvents est à la charge du locataire, pourquoi le toit non ?

Pourquoi le dégorgage des gouttières est pour le locataire et le demoussage du toit desservant ces gouttières non ?

Ensuite il y a toit et toit ! Définition de l'Entretien courant etc...

Comme dit, pas simple...et j'en reviens à l'essentiel, des juges ont tranché, des décisions ont été rendus par des magistrats, et là...pas de doute c'est clair !

Si ces rendus sont là, ils sont autant d'antécédant(jurisprudences ?)

ET c'est bien sur ça que je souhaite avoir des retours.

Donc merci pour ceux qui pourront apporter une pierre à cette question qui est , je le redis, un débat sensible entre les parties (sans aucun doute) , ne serait ce qu'à la lecture de nos échanges !

Par yapasdequoi

Quel est le montant de votre devis pour le démoissage de VOTRE toit ?

Par AlexC

Pour ma part le devis demoussage est de 2000 euros, mais il implique également des changements d'ardoises et une reprise de zinguerie, plus un traitement hydrofuge.

Tant qu'à faire un demoussage, je répare également d'autres points.

Comme c'est un forfait au M2 je dirais que le demoussage doit être pour 1/3 du prix.

Le toit est très facilement accessible et la partie mousse est à portée de "main" : partie basse du toit uniquement (coyalure).

Si on rapporte sur les trois ans de locations, nous sommes à environ 250 euros/ an

Par AlexC

Voici de nouvelles infos: ADIL.

Le décret indiquant les obligations du locataire au titre de l'entretien est muet au regard de l'obligation de démoissage du toit.

De ce fait, les litiges sont laissés à l'appréciation du juge.

Cependant, la jurisprudence tendrait à laisser l'obligation de nettoyage à la charge du locataire. Mais:

1/La jurisprudence est peu abondante en ce sens.

2/Il existe des cas jugés aux profits du locataire (sous quelles conditions ?)!

Bref...

Autant jouer à TIC TAC BOOM...

Voilà pour faire avancer le sujet...mais pas le mien...

Par yapasdequoi

Vous pouvez toujours tenter de facturer le démoissage, mais pas le reste. Il vous faudra donc une facture spécifique et l'ajouter aux charges imputées au locataire.... lequel pourra refuser et contester en justice.

Mais si dès le départ vous souhaitez démontrer que les fuites sont dues au défaut d'entretien et que donc la totalité doit être imputée au locataire, il faudra bien une décision du tribunal.

Vous pouvez aussi consulter un avocat.

Par Isadore

Vous remarquez que si on somme les avis des intervenants pour en faire une moyenne, on n'est pas loin de l'avis de l'ADIL

Pour ma part le devis démoissage est de 2000 euros, mais il implique également des changements d'ardoises et une reprise de zinguerie, plus un traitement hydrofuge.

Pour avoir la moindre chance de faire mettre le démoissage à la charge du locataire, il faudra que ce soit un poste chiffré indépendamment du reste sur le devis. Le juge ne va pas estimer au pif le coût du démoissage par rapport au total.

Autant jouer à TIC TAC BOOM...

En y réfléchissant un peu, je vois une façon de tenter votre chance sans tomber dans la procédure abusive.

Comme vos locataires sont mauvais payeurs, vous pouvez rajouter le démoissage à la liste des choses que vous demanderez au juge de les condamner à vous payer. Idéalement il faudrait rajouter cette demande à la procédure en cours.

Une procédure spécifique liée au démoissage est risquée. Mais une demande infondée présentée de bonne foi au milieu d'une liste de demandes fondées (paiement du loyer et des charges locatives certaines) ce n'est pas très grave. Au pire le juge laissera le démoissage à votre charge.

Par yapasdequoi

Sur un malentendu, il y aurait une ouverture ...

Par AlexC

Je peux détacher le démoissage du devis sans problème.

Inclure cela dans la procédure, oui j'y pense.

Il y a les impayés, donc let's go et qui ne tente rien...

L'ADIL confirme ...que le juge sera souverain...mais en fonction de l'action en cours et des jurisprudences...bref....

En solo, 50/50 mais dans le cadre globale et au regard de la mauvaise foi.

En attendant, encore merci pour les réponses et retours ! C'est pas toujours clair, mais on y voit mieux quand même :)
Au royaume des aveugles, le borgne est roi

Je vous tiendrai informé des suites.

Je suis sur de ne pas être le seul dans ce cas !

Par AlexC

Plutot une c...ouverture !

Par Isadore

Sur un malentendu, il y aurait une ouverture ...
Ou avec un avocat qui connaît bien la loi... (ou le juge comme disait un défunt humoriste motard).

Plutot une c...ouverture !
Excellente celle-ci