



## Location avec piscine

-----  
Par Bibiche

Bonjour

Notre maison est louée en meublé pour un an le préavis a été déposé pour la fin du bail. Il se trouve que les locataires ont vidé complètement la piscine sans nous en avertir . Ceci entraine une consommation d'eau excessive . Que pouvons nous faire tout en sachant que le bail a été signé toutes charges comprises. Avons nous un recours?

Les locataires ne sont-ils pas obligés de prévenir le bailleur ?

D'autre part les locataires ont déduit du loyer des frais concernant la piscine sans nous avertir et sans facture

Que faire ?

Merci beaucoup

-----  
Par isernon

Bonjour,

laisser une piscine vide n'est pas conseillé.

lorque la piscine est remplie d'eau en permanence. La structure est soumise à une forte pression de l'eau. Vider complètement une piscine va entraîner un changement radical sur la structure car les forces en présence sont modifiées. Libérées d'un coup de cette pression, les parois risquent, en effet de se fissurer ou de se déformer. Dans le cas d'une piscine enterrée, le bassin pourrait même bouger et se déterrer.

Le risque de déformation d'une piscine vide est grand. Inutile de préciser que votre piscine serait irrémédiablement détruite si des précautions ne sont pas prises.

salutations

-----  
Par Bibiche

Bonjour

J'ai du mal m'exprimer ma question est simple

Mes locataires ont vidés et remplis la piscine ce qui engage une consommation importante d'eau

Soyez assuré il n'y a aucun problème pour la piscine

Puis je déduire la facture d'eau du dépôt de garantie ?

-----  
Par Isadore

Bonjour,

Puis je déduire la facture d'eau du dépôt de garantie ?

Non, c'est le danger des locations meublées avec forfait de charges. Si le locataire chauffe la maison en laissant la fenêtre ouverte ou héberge quinze personnes qui prennent trois douches par jour, le bailleur en est pour ses frais.

La loi précise bien :

[url=https://www.legifrance.gouv.fr/loda/article\_lc/LEGIARTI000028779195/]https://www.legifrance.gouv.fr/loda/article\_lc/LEGIARTI000028779195/[/url]

Les charges locatives accessoires au loyer principal sont récupérées par le bailleur au choix des parties et tel que prévu par le contrat de bail :

1° Soit dans les conditions prévues à l'article 23, lorsqu'il s'agit de provisions pour charges ;

2° Soit sous la forme d'un forfait versé simultanément au loyer, dont le montant et la périodicité de versement sont

définis dans le contrat et qui ne peut donner lieu à complément ou à régularisation ultérieure. Le montant du forfait de charges est fixé en fonction des montants exigibles par le bailleur en application du même article 23 et peut être révisé chaque année aux mêmes conditions que le loyer principal. Ce montant ne peut pas être manifestement disproportionné au regard des charges dont le locataire ou, le cas échéant, le précédent locataire se serait acquitté.

-----  
Par yapasdequoi

Bonjour,  
C'est une location meublée soumise à la loi 89-462 ? ou bien une villégiature/location de tourisme ?

Dans le 1er cas, Isadore vous a parfaitement répondu.

Dans le second cas, c'est le contrat de location qui détermine ce que vous pouvez refacturer au locataire.

A priori le renouvellement de la totalité de l'eau n'est pas récupérable, vous le saurez pour l'avenir et prendrez garde à mieux rédiger le bail.

-----  
Par Bibiche

Bonjour  
Je vous remercie pour les réponses apportées.  
En cas de vidange de la piscine ( totalité de l'eau ) , le locataire n'est-il pas tenu d'en informer le propriétaire?  
Si une pièce est défectueuse du robot pour le nettoyage alors que le robot était neuf qui est responsable?  
Dans le Décret relatif aux réparations locatives  
Version consolidée au 23 juin 2016 il n'est pas fait mention de la piscine. Y a t-il un texte qui encadre ce cas ?  
Merci beaucoup

-----  
Par yapasdequoi

En cas de vidange de la piscine ( totalité de l'eau ) , le locataire n'est-il pas tenu d'en informer le propriétaire?  
Non, sauf si le bail le prévoit explicitement.

Si une pièce est défectueuse du robot pour le nettoyage alors que le robot était neuf qui est responsable?  
Le locataire est tenu des "menues réparations". Si le robot était neuf, il est encore sous garantie.

-----  
Par Isadore

Je n'avais pas pensé au cas de la résidence secondaires.

En cas de vidange de la piscine ( totalité de l'eau ) , le locataire n'est-il pas tenu d'en informer le propriétaire?  
Dans le cas d'une location loi 1989 (résidence principale du locataire), non, ce n'est pas prévu. Et même avec une clause en ce sens dans le bail ça ne changerait pas grand-chose.

Vous seriez simplement avertis qu'il y aurait une grosse facture d'eau à régler, sans aucun moyen de pénaliser le locataire qui ne respecterait pas la clause.

Dans une location soumise à la loi de 1989, si le locataire veut vidanger trois fois la piscine ou laisser les enfants jouer avec le jet d'eau toute la journée, le bailleur ne peut l'en empêcher. Il est chez lui, il utilise l'eau à sa convenance.

Dans une location saisonnière ou civile (résidence secondaire), les clauses sont plus libres. On peut par exemple mettre une limite dans le forfait... Mais bon, inutile de s'enquiquiner pour une location non saisonnière, il vaut mieux laisser le locataire souscrire son abonnement en eau et en électricité. Si c'est lui qui paie directement de sa poche le remplissage, il fera attention.

Le forfait de charges en meublé 1989 c'est pratique pour le bailleur qui veut s'économiser le travail de régularisation des charges, mais c'est risqué au sens où le locataire a un accès illimité aux fluides aux frais du bailleur.