



réparation de chaudière à la charge du propriétaire

Par Peul

Bonjour,

je suis propriétaire d'un appartement en location depuis octobre 2024. Les locataires se plaignent d'une chaudière dont la quantité d'eau chaude immédiatement disponible a baissé depuis une semaine. Il s'agit d'une chaudière électrique individuelle non vétuste (datant d'environ 4/5 ans) dont l'état des lieux ne mentionne aucun dysfonctionnement, et fonctionnant très bien jusqu'alors aux dires des locataires. L'agence mandatée pour la gestion de mon appartement m'adresse un devis (sans diagnostic) pour un remplacement du cumulus à 1000 €. Dois-je moi-même faire procéder à un diagnostic? Dois-je assumer financièrement la réparation de la panne? Le locataire et l'agence peuvent-ils exiger la présentation d'un carnet d'entretien annuel de la chaudière sachant que, me semble-t-il, ce dernier n'est pas obligatoire pour une chaudière électrique? Les réponses sont-elles les mêmes pour un radiateur électrique dont le programmeur présente des déficiences depuis quelques jours là aussi sans mention de défaut dans l'état des lieux? Merci pour votre(vos) réponse(s).

Par yapasdequoi

Bonjour,

Cette chaudière est un ballon d'eau chaude électrique ou encore cumulus.

Avant d'envisager un remplacement, vous pouvez envoyer un plombier de votre choix pour vérifier si une réparation serait possible. Souvent un détartrage suffit. Mais si la résistance est morte, il est en effet préférable de remplacer, sachant que le montant cité n'est pas étonnant.

Il n'y a pas de "carnet d'entretien" de ce type d'équipement. Au mieux un détartrage est préconisé, mais pas obligatoire.

Attention : Sans eau chaude, le logement n'est plus conforme aux critères de décence. Ne tardez pas à réagir, sinon le locataire aura des recours pour vous y obliger et suspendre le paiement du loyer.

Ce n'est pas une charge locative.

Le locataire est seulement tenu aux "menues réparations" de plomberie (joint par exemple).

Décret

[url=https://www.legifrance.gouv.fr/affichTexte.do?cidTexte=LEGITEXT000006066148]https://www.legifrance.gouv.fr/affichTexte.do?cidTexte=LEGITEXT000006066148[/url]

Le programmeur? C'est de la domotique? ou c'est un thermostat? Le plombier peut aussi faire un diagnostic?

Ce n'est pas non plus une charge locative.

cf article 6 de la loi 89-462 :

Le bailleur est obligé :

c) D'entretenir les locaux en état de servir à l'usage prévu par le contrat et d'y faire toutes les réparations, autres que locatives, nécessaires au maintien en état et à l'entretien normal des locaux loués ;