



Entretien chaudière fournie non entretenue

Par **gabzou**, le **26/11/2020** à **15:10**

Bonjour, je suis rentré en location dans un logement fin Juillet 2020, et je le quitterai en Février 2021, soit moins d'un an après. Je suis le premier locataire, la propriétaire occupait les lieux précédemment. En Septembre 2020, la chaudière est tombée en panne, le propriétaire a fait intervenir un réparateur. Par la suite, le propriétaire nous a fait parvenir un avis d'augmentation des provisions sur charge de 20€ initialement (couvrant le ramassage des ordures) à 170€ à partir de Janvier. Je lui en demande justification et pose mon préavis à ce moment là, sentant les ennuis. Il m'indique comme frais supplémentaires sa taxe d'habitation, d'audiovisuel public, l'entretien de la chaudière, clim, gouttières, et "intervention" pour plaque électrique (qui n'a jamais eu lieu). Aucun de ces frais ne me semble faire partie des charges récupérables, bien que je doive me charger de l'entretien de la chaudière, clim et gouttière. Par ailleurs, l'entretien de la clim et chaudière étant annuel, je lui ai demandé de m'indiquer la dernière date d'entretien, considérant que si l'échéance d'un an tombait pendant ma période de présence je devais m'en charger, autrement ce serait pour le locataire suivant. La clim a été posée en Juin 2019 (plus d'un an avant mon entrée dans le logement), et il m'a assuré que la chaudière avait été révisée au même moment mais m'a uniquement fourni un document concernant sa pose il y a 5 ans. J'en conclus donc que le logement n'était pas aux normes en matière d'entretien clim et chaudière au moment de mon entrée dans les lieux; et je considère que la 1ère révision incombait donc au propriétaire qui a l'obligation de fournir un logement conforme. Ai-je l'obligation d'effectuer l'entretien d'une chaudière/climatisation fournie non entretenue? La facture de dépannage de la chaudière mentionne "Dépannage de la chaudière en surchauffe. Rinçage du circuit. Purge et essai de fonctionnement". Il s'agit pour moi d'une grosse réparation à charge du propriétaire car je n'avais plus d'eau chaude. Est-ce bien le cas? Je crains pour mon dépôt de garantie. Y-a-t'il une possibilité de verser mon dernier mois de loyer à un avocat/huissier qui ne le reversera au propriétaire que si mon dépôt de garantie et mes charges sont correctement régularisés et autrement se chargera de la répartition juste des charges? D'avance merci.

Par **amajuris**, le **26/11/2020 à 16:11**

bonjour, le locataire est en charge de l'entretien et des menues réparations. le fait que vous soyez privé d'eau chaude n'est pas obligatoirement une grosse réparation mais est considéré dans votre cas comme une opération d'entretien comme l'indique le lien ci-dessous: <https://www.service-public.fr/particuliers/vosdroits/F31697> vous avez également l'obligation de payer votre loyer, ce que vous proposez est illicite. salutations

Par **gabzou**, le **26/11/2020 à 16:34**

Merci pour l'information sur la réparation. Le fait que la chaudière n'ait (probablement) pas été entretenue sur la période n'engage pas la responsabilité du propriétaire pour la réparation? Evidemment je prévois de payer mon loyer jusqu'au bout. Mais le bailleur a également l'obligation de me rendre mon dépôt de garantie (éventuellement amputé de divers frais selon l'état des lieux bien sur), et vu qu'il tente de me facturer sa taxe d'habitation, etc..., je le sens déjà mal. Ma question est "Existe-t-il une solution légale me permettant de faire intervenir un tiers (avocat, huissier) chargé de réguler cette fin de location afin d'éviter d'aller au procès pour récupérer mon dépôt de garantie ensuite?".

Par **amajuris**, le **26/11/2020 à 17:21**

selon son libellé, la facture de dépannage " Rinçage du circuit. Purge et essai de fonctionnement " , est à la charge du locataire (voir le lien que j'ai indiqué).