



Qui doit payer pour une fuite de lave linge dans logement meublé

Par **aaaaaaa**, le **15/05/2013** à **10:39**

Bonjour,

je suis propriétaire d'un logement que je loue depuis peu à une famille. Le logement est meublé.

La famille m'a appelé pour me signaler que la machine à laver fuyait un peu, elle fonctionne tout de même, donc je suppose que ce n'est pas considéré comme une panne.

Qui doit payer les réparations de cette machine à laver ? Les locataires ou le propriétaire ? Quels sont les textes de lois à l'appui ?

La machine à laver n'est plus sous garantie et la famille a pris récemment le logement. Soit cette famille n'a pas de chance, soit il y avait une petite fuite que l'on n'a pas vue et qui n'est pas stipulée dans l'état des lieux d'entrée.

Merci pour vos réponses.

Par **Boud**, le **17/05/2013** à **20:32**

Bonsoir,

Ce n'est pas parce que la machine qui fuit, fonctionne que vous pouvez considérer qu'il n'y a pas de panne, et que c'est au locataire de régler la facture.

Il faut savoir d'où fuit la machine à laver, et si la machine est en état de marche, peut être est ce tout simplement une durite qui s'est désolidarisée (ça m'est arrivé il y a deux semaines). Dans un tel cas ce n'est pas au locataire de régler le problème, d'autant qu'il rentre à peine

dans les lieux.

Ça peut être également une durite qui s'est déchirée et là même cas de figure, c'est à vous de régler la panne.

Le seul cas où le locataire peut être mis en responsabilité pour le joins de l'alimentation en eau, si la fuite est à l'intérieur, ils n'y sont pour rien.

Je pense que vous devriez, par correction vis à vis des locataires qui viennent d'entrer, de régler ce problème sans avoir à rechercher à qui incombe la responsabilité au risque de pourrir les relations locataire/bailleur alors qu'en fin de compte votre responsabilité serait révélée.

Par **Lag0**, le 17/05/2013 à 20:41

Bonjour,

Boud, vous faites erreur.

Le décret 87-712 fixe les réparations ayant un caractère locatif (donc à charge du locataire), et on y lit :

[citation] VI. - Autres équipements mentionnés au contrat de location.

a) Entretien courant et menues réparations des appareils tels que réfrigérateurs, machines à laver le linge et la vaisselle, sèche-linge, hottes aspirantes, adoucisseurs, capteurs solaires, pompes à chaleur, appareils de conditionnement d'air, antennes individuelles de radiodiffusion et de télévision, meubles scellés, cheminées, glaces et miroirs ;[/citation]

Donc lorsque vous dites que ce n'est pas au locataire de réparer si c'est autre chose qu'une fuite au raccord d'alimentation, c'est inexacte. En fait, même si c'est l'appareil qui est à réparer, c'est l'étendue de la dite réparation qui en fixe la charge, menue réparation, c'est au locataire, grosse réparation, au bailleur.

Ensuite, il y a effectivement à prendre en compte le temps depuis lequel le locataire est installé. Une panne qui survient très rapidement, le bailleur peut la prendre en charge, bien qu'il n'y soit pas obligé...

Par **Boud**, le 17/05/2013 à 23:51

Bonsoir Lag0,

Nous avons eu l'occasion de débattre sur ce sujet et nous n'avons pas été d'accord.

S'agissant du présent sujet, j'ai été bon prince et j'ai relu entièrement le décret pour être sûr que je ne fais pas d'erreur, et je maintiens ce que je dis.

Je suis d'accord sur le texte présenté mais contrairement à vous je n'en ai pas une interprétation purement littérale.

En effet lorsque vous reprenez l'intégralité du texte vous comprenez bien que ces menues réparations doivent être la conséquence de l'utilisation d'un élément d'équipement, ce qui est

normal.

Pour exemple, si l'on s'en tient à la machine à laver, une réparation imputable au locataire pourra être par exemple le hublot cassé, le filtre bouché, le mécanisme (bouton) de sélection cassé, d'une manière générale tout type de réparation dont le locataire a une influence directe. S'agissant de la fuite, comme je l'ai précisé s'il s'agit d'une durite interne usée prématurément, comment voulez-vous imputer cela à un locataire??

Vous mentionnez par ailleurs que la menuiserie est du ressort du locataire alors que la grosse réparation est du ressort du propriétaire, je trouve que c'est assez simpliste (sans vouloir être desobligeant) comme argumentation.

Je vais vous prendre un exemple qui me vient en tête:

J'ai un appartement, ici dans le Var qui est très très chaud en été et la location était difficile sans la pose d'une climatisation, d'autant qu'il était mal aéré. J'ai donc fait l'investissement et posé deux clim inverter (car deux pièces). J'ai loué l'appartement à une dame et à l'issue des trois ans de bail me donne son préavis et me signale par la même occasion que le bloc extérieur fait énormément de bruit. Il s'agissait du bloc extérieur de l'une des deux clim. J'ai fait intervenir un technicien et il m'a annoncé le verdict, compresseur foutu et le coût de la réparation supérieure au prix de la clim. La locataire devant partir début juin, et persuadé que la dépense était à ma charge, j'avais décidé de le changer après son départ.

Le jour de l'état des lieux, je me suis rendu compte que la console de la clim du salon, celle là même dont le compresseur était foutu était rempli de goudron et de poussière, la locataire n'a jamais nettoyé les filtres permanents, pire elle fumait comme un pompier et organisait des soirées dans le salon (pièce où était installée la clim foutue) avec des convives qui en fumait autant (pour vous dire le PVC des fenêtres était jaune).

Après le départ de la locataire j'ai fait revenir le technicien et lui ai demandé pourquoi ce compresseur n'avait pas tenu alors que l'autre fonctionnait parfaitement et alors qu'il avait été posé en même temps; simple hasard selon lui. Lorsque je lui ai suggéré le mauvais entretien du filtre et la présence de goudron de cigarette, il a été du coup radical sur la cause, l'absence de nettoyage du filtre avec en plus la fumée de la cigarette empêche l'air de circuler normalement et avoir en retour la température de la pièce, le capteur de la clim ne pensant pas avoir atteint la bonne température continue de forcer jusqu'à ce que le compresseur s'use prématurément. L'autre clim n'avait pas été touché car elle ne fumait pas dans la chambre, d'ailleurs j'avais retrouvé les filtres plus clean et en tout cas sans goudron. Tout ceci pour dire que ce qui aurait été une grosse réparation et dont j'étais certain, comme le technicien qu'il s'agissait d'une panne infortune, s'est révélée être une conséquence de l'usage de la locataire. Si j'interprète donc ce que vous dites Lag0: grosses réparations=propriétaire....

Pour en revenir à la machine, la panne que j'évoquais était due à un défaut de conception de la machine dont le tambour lorsqu'il tourne, hache une durite et laisse s'écouler l'eau. Ça m'était déjà arrivé une fois, alors qu'elle était encore sous garantie et le SAV avait dû me changer la durite et la carte électronique car cette durite se situe juste derrière et lorsqu'elle fuit elle fait gicler de l'eau sur l'électronique. Il y a deux semaines lorsque j'ai constaté les premières gouttes j'ai ouvert le capot et j'ai vu que la durite avait été encore hachée mais n'avait pas encore fait de dégât sur la carte, j'ai effectué une réparation grossière mais qui a le mérite d'être efficace. Si j'avais été dans le cas de aaaaaaa, l'aurais-je imputé au locataire, bien sûr que non. C'est pour cela que je demandais d'où venait exactement la fuite? S'agissant de fuite imputable au locataire, je ne vois pas d'autres éléments que le joint d'alimentation d'eau

Par ailleurs, pour conclure, j'ai cru comprendre que la machine n'était pas d'un toute jeune âge puisse qu'elle n'est plus garantie, il est donc logique qu'elle montre des signes de faiblesses (les fabricants se débrouillent pour qu'elles ne dépassent pas cinq ans) et il serait parfaitement inique de le faire supporter à des locataires à peine rentrés dans les lieux.

Par **Lag0**, le **18/05/2013** à **15:40**

Bonjour Boud,

Malheureusement, je n'ai pas eu le courage de lire votre roman...

En règle générale, mieux vaut synthétiser au maximum pour avoir une chance d'être lu jusqu'au bout.

Pour ma part, je ne vais pas inventer ce que fixe le décret, il est suffisamment clair. Je n'y lis pas que la seule réparation à la charge du locataire est le joint de la prise d'eau du lave-linge, j'y lis que le locataire est en charge de "l'entretien courant et menues réparations".

En cas de désaccord sur ce qu'est une menue réparation, c'est le juge qui tranchera...

Par **Boud**, le **19/05/2013** à **10:28**

Bonjour Lag0

Il est vrai que je suis un peu bavard..

[citation]Pour ma part, je ne vais pas inventer ce que fixe le décret, il est suffisamment clair[/citation]

Justement non, il n'est pas clair car comme vous pouvez le lire il est trop général, par ailleurs il est vieux et trop de litige tiré de ce texte.

[citation]j'y lis que le locataire est en charge de "l'entretien courant et menues réparations".[/citation]

C'est bien ce que je vous reproche Lag0, une lecture pure et simple du texte sans vous soucier de la nature effective de la panne et là je vous renvoi aux exemples que j'ai précédemment exposé.

Ce que je reproche à ce texte, c'est qu'il est trop limitatif et généraliste, les juristes et techniciens sont quand même capable d'élaborer une liste de réparation la plus exhaustive possible et surtout l'enrichir dans le temps et au gré des jurisprudences.

[citation]En cas de désaccord sur ce qu'est une menue réparation, c'est le juge qui tranchera...[/citation]

Une menue réparation, en droit de la construction c'est une petite réparation qui n'affecte pas le fonctionnement de l'élément par opposition aux grosses réparations.

Je suis d'accord avec vous de toute façon c'est le juge qui décide en dernier ressort..

Sincèrement dans le cas de aaaaaaa, sauf à prouver que la fuite est volontairement induite par le locataire, qui aura tripoté la machine, je ne vois pas comment on peut le lui imputer.

Sincèrement