



## Chauffe-eau en panne qui doit faire les réparations

Par **chantalf**, le **16/04/2013** à **10:31**

bonjour,  
cela fait un certain temps que le chauffe-eau de mon logement est cassé, j'aimerais savoir à qui incombe la réparation.. locataire ou propriétaire ??

merci d'avance

Par **Boud**, le **26/04/2013** à **12:47**

Qu'est ce que vous appelez chauffe eau , cumulus ou à gaz? La distinction est importante

Merci

Par **Lag0**, le **26/04/2013** à **13:23**

Bonjour,

En fait, peu importe cette distinction...

Ce qui est important, c'est de savoir de quelle type de panne il s'agit. Si c'est assimilable à du petit entretien (changement d'un joint), c'est au locataire de s'en charger. Si c'est une panne importante, c'est au bailleur, sauf si la panne est due à une faute du locataire (mauvaise utilisation, manque d'entretien), auquel cas la charge peut être reportée sur le locataire.

Par **Boud**, le **26/04/2013** à **20:58**

Bonsoir,

Bien sur qu'il y a une différence et elle est de taille tout simplement par les deux mécanismes de chauffe sont différents. Le chauffe eau a gaz est très compliqué et il suppose un contrat d'entretien annuel. S'il s'agit d'un chauffe eau a gaz et qu'il s'agit d'une panne de fonctionnement lie a l'entretien ce sera au locataire de régler mais s'il a un contrat d'entretien ce sera inclus. Si c'est un cumulus le mécanisme est différent car il consiste a chauffer une résistance dans une cuve d'eau. L'entretien le plus important a prévoir est le détartrage qui suppose la dépose de cette fameuse résistance. Le seul entretien que l'on peut imputer au locataire pour un cumulus est l'action une fois par mois de la manette de vidange du groupe de sécurité, c'est ce que préconisent les fabricants dans leur notice.

Y a bien des agences qui ont essayé d'imposer un contrat d'entretien annuel pour un cumulus mais c'est une hérésie car le plombier viendra regardera le groupe de sécurité et s'en ira!!! Enfin une jurisprudence a réaffirmé que l'entretien par dépose de la résistance est une réparation imputable au bailleur.

Pour ma part j'entretiens moi même les cumulus de mes appartements, c'est hyper simple et c'est pour cela que je connais bien le sujet.

Attention un mauvais montage de cumulus peut mettre hors jeu un cumulus, je l'ai appris à mes dépens puisse que j'ai du changer un cumulus 6 mois après l'avoir poser, j'avais oublier de mettre le raccord Di électrique, erreur qui exclut la garantie de l'appareil.

Par **Lag0**, le **27/04/2013** à **09:12**

Bonjour Boud,

Je maintiens qu'il n'y a pas de différence, que ce soit un chauffe-eau ou autre chose d'ailleurs. Les responsabilités en cas de panne sont les mêmes...

Et vous affirmez ici des choses fausses. Un locataire n'a aucune obligation de souscrire un contrat d'entretien pour un chauffe-eau à gaz ou une chaudière, il doit simplement faire procéder à un entretien annuel.

Si une panne de ce chauffe-eau apparait en cours de bail, contrairement à ce que vous dites, ce n'est pas au locataire de l'assumer, mais la règle reste la même, si c'est une panne importante, c'est au bailleur de faire réparer.

Par **Boud**, le **27/04/2013** à **10:36**

Bonjour Lag0

Après ce que je vous ai dit, vous ne pouvez continuer à affirmer que c'est pareil, la complexité du chauffe eau à gaz suppose qu'un contrat d'entretien est nécessaire. Vous reconnaissez que l'entretien annuel est obligatoire, nous sommes donc d'accord c'est dans ce sens que je parle de contrat d'entretien car financièrement c'est beaucoup plus intéressant. Pour quelques dizaines d'euros de plus le plombier vous propose un contrat qui prévoit une intervention

gratuite durant toute l'année s'il y a une panne. En général ce contrat est facturé 170 euros. L'entretien du chauffe eau à gaz est d'autant plus obligatoire qu'il suppose un ramonage annuel, si vous ne le faites pas et qu'il y a un incendie, la responsabilité du locataire est clairement engagée.

Pour le cumulus comme je vous l'ai dit, il n'y a pas d'entretien annuel si ce n'est l'action du groupe de sécurité.

Dans l'hypothèse où il y a une panne dans un chauffe eau à gaz et que le locataire n'est pas en mesure de prouver l'entretien, ça sera difficile pour lui de se dégager de sa responsabilité. Pour un cumulus les pannes sont extrêmement rares et indépendantes d'un entretien due par le locataire.

Par ailleurs vous ne pouvez résumer le lien entre la gravité d'une panne et la responsabilité du locataire.

Je vous prends pour exemple, un cas réel que j'ai eu, un joins non changé car non remplacé lors de l'entretien annuel, ce joins a laissé passer l'eau par jet qui a foutu en l'air le circuit électrique du chauffe eau, je vous laisse imaginer le prix du remplacement et par évidence la responsabilité du locataire.

Petite précision, si le locataire est en place depuis un ou deux mois dans le logement et que la panne est due à un mauvais entretien, on ne fera pas peser la réparation sur ce nouveau locataire qui vient d'arriver

Par **aliren27**, le **30/04/2013 à 13:03**

Bonjour Boud,

[citation]Je vous prends pour exemple, un cas réel que j'ai eu, un joins non changé car non remplacé lors de l'entretien annuel, ce joins a laissé passer l'eau par jet qui a foutu en l'air le circuit électrique du chauffe eau, je vous laisse imaginer le prix du remplacement et par évidence la responsabilité du locataire.

[/citation]

désolé, pour avoir eu ce cas au tribunal, c'est la responsabilité civile de l'entreprise qui est mise en cause et qui paie les dégâts ou les réparations, et **en aucune cas**[s][s] celle du locataire qui a satisfait à ses obligations.

Un contrat d'entretien est avantageux pour le propriétaire pas pour le locataire. Un contrat coûte entre 125 et 200 euros et un entretien entre 70 et 90 euros.

Pour un cumulus, aucun entretien n'est exigé du locataire et si un détartrage est nécessaire, il relève de la responsabilité du propriétaire. Par contre, si le locataire "bidouille" et casse, c'est à sa charge !!!

Ce qui revient à dire que ce qu'elles que soient le moyen de chauffage, les responsabilités sont identiques.

Cordialement

Par **Boud**, le **30/04/2013** à **14:33**

Aliren27,

Effectivement, le locataire devait se retourner vers le plombier qui a entretenu le chauffe eau et qui n'a pas remplacé le joins, nous somme d'accord.

Le contrat d'entretien, c'est à l'appréciation de chacun, pour ma part il y a quelques années je louais un appartement et j'avais choisi le contrat d'entretien annuel, j'ai bien fait car en hiver j'ai dû l'appeler trois fois, à chaque fois des problèmes de pression etc etc.

Vous dites l'entretien annuel 70 à 90 euros?? Je ne sais pas ou vous habitez exactement mais ce n'est pas les prix constatés ici. Vers chez nous le simple déplacement du plombier même s'il ne touche à rien coûte déjà 70 euros!!

Merci pour votre confirmation pour le cumulus quant au détartrage par contre le locataire est bien obligé d'actionner la vanne du groupe de sécurité une fois par mois, c'est écrit un peu de partout. Tant que le cumulus n'est pas détérioré à cause d'un mauvais fonctionnement du groupe de sécurité, il sera difficilement prouvable par le bailleur que le locataire ne s'est pas exécuté pendant la location.

D'où ma question de départ, cumulus et chauffe eau ce n'est pas la même chose car l'obligation d'entretien n'est pas la même, depuis que je suis dans la location je n'ai jamais vu une panne de cumulus imputée au locataire. En général les pannes observées pour les cumulus, c'est la cuve qui se perce car l'entretien due par le propriétaire n'a jamais été fait, ou que l'installation n'est pas conforme (absence de raccord diélectrique).

Tenez je pose bêtement une question, si mon cumulus fuit en dessous (pas par les tuyaux d'alimentation) en eau et que je ne sache pas à qui la responsabilité incombe, que me répondriez vous??

Je pose la même question, si mon chauffe eau à gaz fuit par dessous, a qui incombe la réparation?

Vous verrez que la différence saute aux yeux..