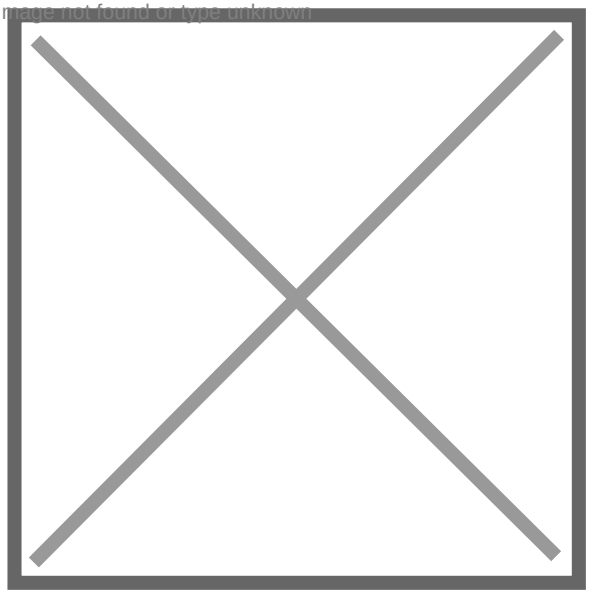
Image not found or type unknown



# Problème de chauffage et indifférence des propriétaires

Par **Aline45**, le **13/02/2013** à **22:10**

Bonjour,
Le chauffage de mon T2 ne fonctionne plus depuis 3 jours. Mes propriétaires ne font rien, ils m'ont juste prêté un petit chauffage d'appoint qui va faire gonfler ma facture d'électricité.
Quelles sont les démarches à faire puisque mes appels multiples ne servent à rien?
D'avance, je vous vous remercie de votre aide.

Par **aliren27**, le **14/02/2013** à **08:12**

Bonjour,
[citation]Quelles sont les démarches à faire puisque mes appels multiples ne servent à rien?[/citation]

Les paroles s'en vont, les écrits restent.
Faire un courrier RAR au propriétaire, en signalant le problème et en lui demandant de faire intervenir une entreprise dans les 5 jours (vu que vous etes sans chauffage) pour réparer, faute de quoi vous saisirez le tribunal pour obtenir le blocaque des loyers.

En général, dès que l'on parle de bloquer les loyers....

Tenez le forum au courant.

Cordialement

Par **Lag0**, le **14/02/2013** à **08:14**

Bonjour,
Les démarches, ce sont déjà l'envoi d'une LRAR de mise en demeure au bailleur de faire réparer votre chauffage sous un délai raisonnable, disons 8 jours puisque nous sommes en période de froid.
Sans réaction, il vous restera à saisir le tribunal pour une injonction de faire si possible sous astreinte journalière.

Edit : Aliren a répondu en même temps. Mais je ne vois pas l'intérêt de demander un blocage des loyers. Ce qui compte ici c'est que le chauffage soit réparé, pas de ne pas payer les loyers. Un juge aurait du mal à comprendre un locataire qui préfère ne plus payer son loyer que d'avoir un chauffage en état de marche !

Par **aliren27**, le **14/02/2013** à **11:00**

Bonjour lago,
je ne vois pas en quoi ma proposition de blocage vous parait incongrue..... L'injonction de faire est certainement la meilleure solution, mais cela fonctionne très bien aussi avec le blocage et contrairement a ce que vous pensez, un juge comprendra parfaitement qu'on lui demande l'autorisation de bloquer des loyers parceque le courrier ou l'on avait demander au propriétaire de reparer n'avait pas été pris en compte.
Cordialement

Par **Lag0**, le **14/02/2013** à **13:24**

Je ne suis pas d'accord avec vous.
Si le problème est de ne pas avoir de chauffage, la démarche logique va être de demander à ce que le chauffage soit réparé.
Or, vous conseillez au locataire de demander au juge de bloquer les loyers. Personnellement, je trouve plus logique de lui demander d'obliger le bailleur à réparer le chauffage.
Dans un cas, on a un locataire qui cherche surtout à ne pas payer son loyer, ce qui n'est pas normal, de l'autre un locataire qui veut avoir du chauffage, ce qui est normal.
Le juge apprécie généralement la légitimité de la demande...

Par **aliren27**, le **14/02/2013** à **16:13**

désolée de vous contredire, mais en ce qui concerne la procédure d’injonction de faire et s’agissant d’une demande de travaux dans le cadre des rapports locatifs, certains tribunaux d’instance refusent presque toujours de rendre une ordonnance ou lorsqu’il l’accepte, c’est essentiellement lorsque le dossier présenté est très complet (devis a l'appui)

Copyright © 2025 Experatoo.com - Tous droits réservés

dans le cas qui est celui d'Aline45, comment va t elle faire pour obtenir des devis, le bailleur étant seul décisionnaire dansle choix de son prestataire.

[fluo]Cette procédure, qui permet d’obtenir la condamnation à exécuter une obligation en nature issue d’un contrat, tel qu’un contrat de location, apparaît en pratique peu adaptée à une demande d’exécution de travaux par le bailleur[/fluo].
Par ailleurs, le délai pour obtenir l’ordonnance peut être plus ou moins variable (15 jours, 3 semaines, voire plus) et dépend de la disponibilité du juge et si on peut dire de « l’encombrement » du tribunal. En outre, si le juge rejette la requête et que le locataire veut aller plus loin, il devra engager une action au fond. Si en revanche, le juge estime la demande fondée et qu’il rend l’ordonnance, il faut savoir qu’il va fixer une date d’audience dans l’hypothèse où le bailleur n’exécuterait pas l’ordonnance. Ce délai est variable, le plus souvent de 1 à 2 mois. Enfin, cette procédure exclut toute demande de dommages et intérêts ou de condamnation sous astreinte, étant précisé que cette demande deviendrait possible si le juge rend l’ordonnance et que le bailleur n’exécute pas l’injonction faite par le juge. En toutes hypothèses, si le locataire choisit ce type d’action, il est impératif que son dossier soit particulièrement bien constitué. Ainsi, il devra contenir notamment le contrat de location, un constat d’huissier de justice (si possible), la ou les mises en demeure adressées au propriétaire et comportant une demande claire et précise des travaux à exécuter, plusieurs devis d’artisan démontrant la nécessité de procéder à la
réparation demandée, etc.

Voila lago, pourquoi je recommande le blocage des loyers car dans 99 % des cas, le bailleur s'exécute de peur de ne plus les percevoir.

[citation]Dans un cas, on a un locataire qui cherche surtout à ne pas payer son loyer, ce qui n'est pas normal, de l'autre un locataire qui veut avoir du chauffage, ce qui est normal. [/citation]

je ne suis pas d'accord ! dans les deux cas les locataires paient le loyer. Dans le premier sur un compte de dépot (blocage) dans le second au bailleur.

Cordialement

Par **Lag0**, le **14/02/2013** à **18:57**

Il serait intéressant de citer vos sources lorsque vous faites un copier/coller.

Pour ce qui est de l'injonction de faire, combien de fois avez-vous eu recours à cette procédure et combien de fois vous a t-elle ou ne vous a t-elle pas donné satisfaction ?

Pensez-vous vraiment qu'une procédure de séquestration ou de gel des loyers est plus facile ou plus rapide à aboutir ? En avez-vous l'expérience ?

Pour ce qui est de la crainte du bailleur d'être touché au portefeuille, l'injonction de faire sous astreinte journalière est bien efficace aussi, plus il attend de faire les travaux, plus il paie...

Copyright © 2025 Experatoo.com - Tous droits réservés

Par **aliren27**, le **14/02/2013** à **19:11**

ce que j'essaie depuis le début de vous faire comprendre c'est qu'un propriétaire qui recoit un courrier de son locataire ou est mentionné que faute de s'exécuter dans les x jours il saisira le tribunal pour obtenir l'autorisation de bloquer les loyers, réagit beaucoup plus vite que celui ou le locataire mettra demandera une injonction de faire. J'ai tres rarement en 20 ans vu des injonctions délivrées par le tribunal pour des bailleurs, mais tres souvent des autorisations pour faire déposer le loyer sur un compte de dépot et consignation. Pour en avoir discuté avec un président de tribunal le mot blocage = pas de rentrées de loyer. par contre injonction de faire n'a pas cet effet, car le locataire continue de payer son loyer
Mes sources : ADIL
Cordialement

Par **Lag0**, le **14/02/2013** à **19:28**

D'accord, je comprends mieux, vous ne pensez donc en rester qu'aux menaces !
Personnellement, les menaces me font ni chaud ni froid, surtout si je sais que celui qui les profère ne passera pas à l'acte !!!!
Ce dont je vous parle, c'est de procédures, pas de menaces en l'air...
Et contrairement à vous, je vois très souvent des demandes d'injonctions de faire aboutir. Et cela va très vite. Il suffit de déposer au greffe du tribunal un dossier qui prend à peu prêt une heure à remplir et à documenter pour une personne sans expérience (moitié moins avec l'expérience).
En revanche, avant d'arriver à une autorisation de séquestration de loyer, la procédure est longue...
Nous n'avons vraiment pas la même expérience...
Enfin, Aline45 pourra choisir la procédure qui lui convient le mieux, sachant que le préalable est la LRAR de mise en demeure...

Par **aliren27**, le **14/02/2013** à **19:34**

[citation]D'accord, je comprends mieux, vous ne pensez donc en rester qu'aux menaces ! [/citation]
non, mais dans 80 % des cas, les bailleur s'exécute, donc pas de tribunal...

[citation]Enfin, Aline45 pourra choisir la procédure qui lui convient le mieux, sachant que le préalable est la LRAR de mise en demeure[/citation]

Nous sommes d'accord !!! Enfin.

Cordialement

Copyright © 2025 Experatoo.com - Tous droits réservés