



Entretien du chauffe-eau : qui a raison, le contrat ou la loi ?

Par **Francis973**, le **12/07/2017** à **17:11**

Bonjour,

Je viens vers vous pour vous demander de l'aide.

Mon propriétaire souhaite que je lui remette un justificatif comme quoi j'ai souscrit un contrat d'entretien de mon chauffe-eau.

Or, le contrat de location qui nous lie, stipule que dans le loyer de 995 euros sont incluses 245 euros de charges.

Concernant les charges, les 3 fameuses phrases :

- 1) Des services rendus liés à l'usage des différents éléments de la chose louée ;
- 2) Des dépenses d'entretien courant et des menues réparations sur les éléments d'usage commun de la chose louée.
- 3) Des impositions qui correspondent à des services dont le locataire profite directement.

J'ai regardé sur internet à partir de ces 3 phrases et trouvé à l'adresse suivante :

http://www.lexinter.net/JF/charges_recuperables.htm

Il est écrit :

III. - INSTALLATIONS INDIVIDUELLES

Chauffage et production d'eau chaude, distribution d'eau dans les parties privatives.

J'en ai parlé à mon propriétaire qui cite mon contrat en réponse.

Qu'en pensez-vous ? Pouvez-vous m'aider ?

Merci [smile36] !

Francis

Par **morobar**, le **12/07/2017 à 19:53**

Bonjour,
Pour commencer veuillez indiquer la nature du bail, vide ou meublé.

Par **Francis973**, le **12/07/2017 à 20:00**

Bonjour, c'est un bail vide.

Par **morobar**, le **12/07/2017 à 21:48**

Bonjour,
Charges locatives:
* Décret 87-713
<https://www.legifrance.gouv.fr/affichTexte.do?cidTexte=LEGITEXT000006066149>
Réparations locatives:
* Décret 87-712
<https://www.legifrance.gouv.fr/affichTexte.do?cidTexte=LEGITEXT000006066148>
Pour nécessiter un contrat d'entretien du chauffe-eau, il doit s'agir d'un appareil à gaz.
Autrement les ballons d'eau chaude électriques ne nécessiteront aucun entretien, sinon de faire fonctionner de temps à autre le groupe de sécurité (celui qui permet la vidange du ballon).

Par **Juliette3438**, le **12/07/2017 à 21:50**

bonjour,

un locataire n'est absolument pas obligé d'avoir un CONTRAT d'entretien : en revanche, il doit faire faire, à ses frais, l'entretien d'un chauffe-eau GAZ individuel (à l'inverse d'un chauffe-eau électrique), 1 fois/an, par un professionnel de son choix et fournir à son bailleur, sur sa

demande, l'attestation d'entretien du professionnel.

CDT.

Par **morobar**, le **12/07/2017** à **21:53**

Si le contrat signé en l'espèce le bail l'indique, le locataire devra bien fournir l'attestation.
Cette disposition n'est pas illicite et la convention fait bien la loi entre les parties.

Par **Lag0**, le **13/07/2017** à **08:19**

Bonjour,

Je confirme ce qu'écrit Juliette3438, il a déjà été jugé que l'imposition par le bailleur d'un contrat d'entretien était une clause abusive.

En aucun cas, un locataire n'a l'obligation d'avoir un tel contrat, même pour un appareil neuf.
Sa seule obligation est de faire faire l'entretien annuel prévu.

Par **morobar**, le **13/07/2017** à **08:49**

Aucun texte à ma connaissance (art.4 et 7 de la loi de 89)n'interdit cette disposition, c'est donc une décision qui n'est pas forcément reproductive.

J'entends qu'un bailleur ne peut pas imposer un prestataire, mais peut souhaiter être garanti par l'existence d'un contrat et surtout d'un prestataire en vue d'une éventuelle action récursoire;

Par **Lag0**, le **13/07/2017** à **09:08**

Un contrat ne garantit rien du tout au bailleur !

Un contrat n'est à l'avantage que du locataire qui est censé y trouver un meilleur prix, surtout s'il doit faire intervenir l'entreprise en plus de l'entretien annuel.

L'entreprise qui aurait un contrat d'entretien n'a pas plus de responsabilité que celle qui interviendrait "one shot" pour l'entretien annuel...

Par **morobar**, le **13/07/2017** à **16:41**

Là, je ne suis pas d'accord.

Lorsque l'entretien est mené chaque année par le même prestataire, il ne peut pas se défilier en constatant une éventuelle anomalie.

Je fais ramoner depuis des années par le même ramoneur.

Lorsque la dernière fois il me signale que le tube est endommagé et à changer, selon lui à cause d'un ramonage brutal, nous avons sévèrement discuté.