



## Propriétaire qui ne répond pas (PB de chauffage)

Par **Lilis**, le **07/12/2021** à **10:30**

Bonjour,

J'ai actuellement un problème de chauffage dans le logement que je loue (aucun radiateur ne fonctionne), je suis donc dans l'impossibilité de me chauffer en période hivernale.

J'ai contacté ma propriétaire hier en lui laissant un message vocal auquel elle n'a pas répondu. Par la suite, j'ai essayé de l'appeler une bonne dizaine de fois depuis hier et je ne reçois toujours aucune réponse.

J'aimerais savoir où je pourrai me tourner pour recevoir de l'aide.

Merci

Par **Tisuisse**, le **07/12/2021** à **11:07**

Bonjour,

Vous adressez une LR/AR directement à votre propriétaire pour lui signaler cet état de fait et lui demander d'y donner une solution sous quinzaine faute de quoi le dossier partira au tribunal (procédure de référé) et vous demanderez des dommages-intérêts. En principe, une telle demande trouvera une résolution rapide.

Pour rédiger cette LR, faites vous aider par votre ADIL.

Par **nihilscio**, le **07/12/2021** à **12:41**

Bonjour,

Avant toute chose, tenter une purge des radiateurs. Chauffage individuel ou collectif ? Si individuel, vous devez avoir souscrit un contrat d'entretien et le compte rendu de la visite constatant la défaillance de l'équipement de chauffage est à transmettre au propriétaire. Si collectif et si l'immeuble est en copropriété, il n'est pas interdit de se renseigner auprès du syndic pour savoir s'il s'agit d'une avarie touchant tout l'immeuble. En ce cas, faire pression auprès du propriétaire par courrier recommandé pour que le syndic agisse au plus vite. Ne pas se contenter d'appels téléphoniques ni de courriers électroniques.

Par **Lag0**, le **07/12/2021** à **13:42**

[quote]

Si individuel, vous devez avoir souscrit un contrat d'entretien

[/quote]

Bonjour,

Et pourquoi donc ? D'où viendrait une telle obligation de contrat d'entretien ? Pour mémoire, si le locataire est en effet obligé de faire procéder à l'entretien de sa chaudière chaque année, le bailleur ne peut pas l'obliger à prendre un contrat d'entretien.

Dans le cas présent, on ne sait même pas de quel type de chauffage il est question, si ça se trouve, ce sont des radiateurs électriques ?

Par **nihilscio**, le **07/12/2021** à **14:15**

Soit, je corrige mon message. Au lieu de : "*vous devez avoir souscrit un contrat d'entretien*", lire : "*vous devez faire procéder à un entretien annuel par un professionnel (articles R224-41-4 et R224-41-5 du code de l'environnement)*". Cela ne change rien en pratique. Si le chauffage est individuel, en cas de défaut, il faut pouvoir justifier auprès du propriétaire que la réparation n'entre pas dans le cadre du menu entretien à la charge du locataire (décrets 87-712 et 87-713 du 26 août 1987) et donc remettre un compte rendu de visite faisant état du défaut de fonctionnement de la chaudière.

Chauffage électrique ? Peut-être, mais ce n'est pas ce qu'on comprend à la lecture de la question posée. Il est peu vraisemblable que tous les radiateurs (ou convecteurs) électriques soient simultanément en panne.

Par **Lag0**, le **07/12/2021** à **16:08**

[quote]

Il est peu vraisemblable que tous les radiateurs (ou convecteurs) électriques soient simultanément en panne.

[/quote]

Sauf s'il y a un gestionnaire d'énergie et qu'il délègue en permanence le chauffage voir même qu'il est défectueux. Attendons d'avoir plus d'infos...

Par **Lilis**, le **07/12/2021** à **18:49**

Bonsoir,

Merci pour toutes vos réponses.

J'ai suivi les conseils de TISUISSE en contactant ma propriétaire par SMS pour lui dire que j'allais lui envoyer une lettre faisant état de ma situation puis en lui indiquant que j'allais par la suite porter le dossier au tribunal si elle n'agissait pas et bizarrement... elle m'a appelé 10 minutes après réception du SMS...

Lors de notre appel je lui ai dit que je ne savais pas si il s'agissait d'un problème technique ou simplement de fausses manipulations de ma part (et que c'était pour cela que j'essayais de la joindre... ca aurait été plus simple de répondre directement)

Elle doit passer à l'appartement ce soir pour vérifier et elle enverra un plombier si il s'agit effectivement d'un problème technique.

Pour les autres informations que vous m'avez demandé, il s'agit d'un chauffage au gaz individuel et j'ai déjà essayé de purger les radiateurs, sans résultat. J'ai aussi vérifié que la vanne n'était pas enfoncée comme j'ai pu le voir sur internet.

Je vous tiendrai au courant si cela vous intéresse.

C'est quand même incroyable qu'il ait fallu que je la "menace" pour faire valoir mes droits...

Merci.

Par **Tisuisse**, le **09/12/2021** à **06:40**

L'envoi de la LR/AR permet de garder une preuve indiscutable que le propriétaire a bien été avisé du problème ce que ne permettent pas les appels téléphoniques et les e-mails (courriels). La LR/AR protège donc le locataire.

Par **Lilis**, le **12/12/2021** à **10:37**

Rebonjour,

Je me permets de réouvrir le sujet car mon problème n'a pas été résolu.

Ma propriétaire est bien venue le lundi soir chez moi pour constater le problème et nous en avons déduis que le soucis venait du thermostat branché à la chaudière qui ne fonctionne pas. Elle m'a dit qu'elle m'en commanderait un le soir-même que j'aurais du recevoir dans la semaine.

N'ayant toujours rien reçu le vendredi, j'ai essayé de la contacter simplement pour lui demander si elle l'avait commandé et bien sûr elle ne m'a pas répondu. Le contraire aurait été étonnant...

N'ayant toujours pas de réponse, cette fois-ci j'aimerais agir de façon juridique, il fait -2° dehors au moment où j'écris cela.

Je vais donc envoyer la lettre A/R faisant état du problème mais j'ai un autre soucis... Je ne connais pas son adresse. L'agence immobilière par laquelle la gestion du logement passe est basé dans l'immeuble et elle ne vit pas ici.

Je doute qu'elle me réponde si je lui demande son adresse.

Comment faire?

Merci

Par **Tisuisse**, le **12/12/2021** à **11:49**

Le loi impose que, sur le bail de location, figure les coordonnées réelles du propriétaire donc la mention

Monsieur Y

S/C (sous couvert) de laence immobilière Y

(suivi de l'adresse de l'agence) est illégale.

Votre LR/AR devra donc être adresse à

(nom et prénom du propriétaire)

Sous couvert de l'agence ....

(adresse de l'agence)

texte de la lettre.

Il appartiendra donc à l'agence de faire suivre ce courrier au propriétaire et si vous recevez l'accusé-réception signé par l'agence cela vaudra réception par le propriétaire, le propriétaire ne pourra pas se réfugier derrière le fait que la LR ai été adressée à l'agence et qu'il n'était pas au courant de son contenu.

Outre le problème du chauffage, vous réclamerez que les coordonnées du propriétaire soit inscrite sur le bail, sous forme d'avenant au bail, daté et signé par le propriétaire, conformément à la loi.

Faites-vous aider par votre ADIL, ce que je vous ai déjà conseillé.