

11 avril 2023

Fiche pédagogique

Initiation à la tenue de permanence

Cas d'étude pour exemple : Chauffage insuffisant



L'adhérent (*) expose le litige suivant

« Je loue une maison individuelle à un bailleur qui a décidé de changer le mode de chauffage de son habitat principal. Il en a profité pour faire installer son ancienne chaudière au fioul dans ma maison, un modèle d'occasion plus récent et performant que celui dont je disposais. Mais rien ne s'est passé comme prévu, le plombier a manqué de pièces pour terminer l'installation, elles sont en commande. La maison n'est plus chauffée qu'à 17° dans la pièce principale, une température qui s'effondre à 13° dans la chambre de mon enfant depuis plus de 2 mois.

Pouvez-vous m'aider ?

(*) L'adhésion est obligatoire ! Loi du 31 décembre 1971

Mémo :

- ✓ Savoir écouter et poser des questions.
- ✓ Appliquer la bonne qualification.
- ✓ Rechercher les fiches d'information appropriées.
- ✓ Appliquer ces informations au cas d'espèce.
- ✓ Veiller au temps

Quelles questions poser à l'adhérent ?

.....

.....

.....

Pouvez-vous qualifier le litige ?

.....

.....

.....

Des questions s'imposent

« **Qui est le bailleur ?** » : ce n'est pas un bailleur social, pas une société civile immobilière. Ici, le bailleur est **un particulier**. Il n'a pas confié la gestion à un agent immobilier ou un notaire.

Quelle est la date de construction de l'immeuble ? En l'espèce, c'est une maison qui a été construite en 2002.

« **Avez-vous des documents, des preuves** » (*bail, correspondances échangées, mails etc.*). En l'espèce, vous disposez d'un **contrat écrit**, rédigé par le propriétaire. Ainsi que d'écrits de sa main reconnaissant que la maison est insuffisamment chauffée, ce qu'il a pu constater lui-même.

« **Qu'a fait le bailleur pour remédier au problème jusqu'ici ?** » Le bailleur a fourni un chauffage d'appoint (*quelques convecteurs électriques*) pour dépanner sa locataire, qui ne permet pas de faire monter la température mais coûte cher à votre adhérente.

2 – Qualification juridique.

Vous êtes en présence d'un **litige locatif** qui oppose un locataire à son bailleur. Un locataire qui loue sa **résidence principale** (*pas un meublé, pas une location de tourisme, etc..*). Vous êtes en présence d'un **contrat réglementé** par un texte d'**ordre public** : la **loi du 6 juillet 1989**. Rien de ce que ce texte prévoit ne pourra être contredit. C'est un outil extrêmement solide.

Votre dossier concerne un problème de **chauffage performant du logement, de décence**, vous appellerez aussi **le code de la construction et de l'habitation et le code de l'énergie**.

Vous n'êtes pas dans un litige vous opposant à un plombier dont vous pourriez exiger une obligation de résultat. La règle est que **les contrats sont relatifs** et n'intéressent que les gens qui les signent. Vous êtes « *tiers* » à ce contrat. C'est au **bailleur** qui a diligencé le plombier de régler le problème, il reste **votre unique contradicteur**.

3 - Des fiches d'information sont disponibles sur des sites de confiance tels que :

Institut national de la consommation (inc-conso.fr) qui réalise des fiches juridiques et modèles de lettre sur le thème de la location immobilière. Charges, locatives, réparations, droits de chacun.

<https://www.anil.org> : l'agence nationale d'information sur le logement publie de nombreux documents thématiques et des modèles de lettres.

<https://www.service-public.fr/particuliers/vosdroits> qui communique aussi sur les rapports locataires/propriétaires.

Toutes ces fiches renvoient aux textes applicables et permettent de répondre à un grand nombre de **questions type**. Vous veillerez à leur « *fraîcheur* ».

4 - Quelle application des informations à notre cas d'espèce ?

INFO Pratique N°22 | 11 avril 2023 | Fiche pédagogique : Initiation à la tenue de permanence

Cas d'étude pour exemple : Chauffage insuffisant

Vivre dans un logement sous chauffé, est-ce **décent** ? La loi du 6 juillet 1989, article 6, dispose que « *Le bailleur est tenu de remettre au locataire un logement décent ...**doté des éléments le rendant conforme à l'usage d'habitation.*** ». La notion de décence est précisée par **décret du 30 janvier 2002**, dont l'article 3 nous dit que le *logement comporte les éléments d'équipement et de confort suivants :*

*1. Une installation permettant un **chauffage normal**, munie des dispositifs d'alimentation en énergie et d'évacuation des produits de combustion et adaptée aux caractéristiques du logement.* »

Vous avez en tête que **la température d'un logement doit être à 19 °** ? On trouve cette information aisément sur internet. C'est vrai mais vous devez faire de ce texte une interprétation exacte (*de l'importance de vérifier*) car le code de l'énergie énonce ici une température maximale (R 131-20).

Or vous êtes à la recherche d'une **température minimale** à respecter. Celle-là dépend de la date de construction de l'immeuble. Pour l'adhérente dont la maison a été construite après le 1^{er} juin 2001 (*de l'application de la loi dans le temps*), le code de la construction et de l'habitation s'applique. Il dispose que « *Tout logement compris dans un bâtiment d'habitationdoit pouvoir être chauffé et pourvu d'eau chaude sanitaire ... Les équipements de chauffage du logement permettent de maintenir à **18° C la température au centre des pièces du logement.*** .. (article R171-11).

Il existe donc **une méthode** pour mesurer la température. On ne fonctionne pas pièce par pièce, mais par moyenne pondérée. L'article R 241-25 précise que « *...2° La " température de chauffage d'une pièce d'un logement .. est la température de l'air, mesurée au centre de la pièce ..., à 1,50 mètre au-dessus du sol ;*

3° La " température moyenne d'un logement ... est la moyenne des températures de chauffage mesurées dans chaque pièce ou chaque local, le calcul de la moyenne étant pondéré en fonction du volume de chaque pièce »

En l'espèce, nous n'avons pas de véritable vérification, le bailleur reconnaît les faits apparemment. Mais c'est un sujet sur lequel il pourrait revenir en cas de litige persistant, pour peu qu'il se fasse conseiller.

Si la température moyenne du logement est de 18°C, la locataire ne pourra pas exiger du bailleur qu'il ajoute un chauffage d'appoint supplémentaire, en prenant les frais à sa charge et en l'indemnisant. Mais avec une température à 13° dans la chambre de l'enfant, il y a fort à parier que la température, même correctement calculée, est effectivement insuffisante. Alors que faire ?

5 - Les démarches à conseiller

Mettre le bailleur en demeure de remédier à la situation.

Vous lui adresserez un courrier recommandé avec accusé réception intitulé « **mise en demeure** », pour rappeler les faits, la non-décence, précisant les réparations attendues. Il arguera certainement que les pièces de rechange ne sont pas disponibles et que c'est un cas de force majeure. Mais il a choisi de se lancer dans des travaux d'échange de la chaudière qui ne posait pas de problème à sa locataire,

il lui appartenait d'en vérifier la faisabilité. N'hésitez pas à demander la prise en charge des surconsommations. Pensez à les estimer précisément. Vous pourrez saisir le juge dans les deux mois qui suivent cette mise en demeure, si le bailleur s'oppose ou ne répond pas. Mais vous pouvez soumettre le litige à la conciliation, en amont, soit :

Saisir la Commission Départementale de Conciliation

À défaut de solution satisfaisante, vous pouvez soumettre un litige de rapports locatifs et donc de décence, à cette commission, par courrier recommandé avec AR et en joignant tous les justificatifs. Composée de façon paritaire (bailleurs et locataires), elle tentera de vous accorder. C'est gratuit. Ce peut être l'occasion de parvenir d'un procès-verbal de conciliation. À défaut, la commission émettra un avis qui pourra être présenté au juge.

Saisir un conciliateur de justice

La conciliation peut également être menée par cet auxiliaire de justice bénévole nommé par le Président de la Cour d'appel. Les noms et coordonnées des conciliateurs sont diffusés sur le site de la Cour. La saisine est très simple : courriel, téléphone, courrier, ou sur rendez-vous... Des permanences sont régulièrement organisées dans les communes et c'est gratuit. Le conciliateur pourra se déplacer sur les lieux, pour constater lui-même s'il le faut.

Saisir le juge

Au terme du différend, si aucune solution satisfaisante n'a été trouvée, rapprochez-vous du tribunal judiciaire du lieu de situation de l'immeuble. Le juge tranchera souverainement en fonction des arguments, des pièces et preuves versées au dossier. Il peut ordonner les travaux, prononcer des indemnisations, réduire un loyer(ne conseillez jamais à l'adhérente de cesser de régler le loyer ou les charges pour faire pression !). L'assistance d'un avocat, qui n'est pas obligatoire, peut être un soutien.

Bon à savoir : Vous disposez peut-être d'une assurance « protection juridique » (dans la multirisques habitation ou de façon autonome) pour vous aider, vous proposer un avocat (choix qu'elle ne peut imposer), financer des expertises. Pensez-y.

6 – Les autres démarches à conseiller **contrôle de température fait état d'une surchauffe ou sous-chauffe :**

1. Le locataire doit en informer le propriétaire (ou l'agence immobilière qui gère la location du logement). Le propriétaire (ou l'agence immobilière) doit alors faire le nécessaire pour que le système de chauffage soit réglé correctement.
2. Si le propriétaire (ou l'agence immobilière) ne réagit pas, le locataire doit mettre en demeure le propriétaire (ou à l'agence immobilière) de faire le nécessaire. Pour cela, il faut lui envoyer un courrier recommandé avec accusé de réception.
3. Si ces démarches n'aboutissent pas, le locataire peut saisir le juge des contentieux de la protection du tribunal dont dépend le logement.