



Responsabilité d'une société hlm en cas de sinistre

Par **victime2ladécadence**, le **08/08/2008** à **19:40**

Bonjour,

Nous avons eu la mauvaise et malodorante surprise de nous lever ce vendredi matin et constater que notre logement était envahi d'excréments rejetés par nos toilettes. Nous avons contacté la société gérant ce HLM, qui devait nous envoyer l'un de ses employés pour constater le sinistre qui ne s'est, ce même vendredi à 18h30, toujours pas présenté. Nous avons aussi contacté notre assureur, qui doit dépêcher un expert pour constater ces mêmes dégats et qui nous a dit de laisser les lieux en l'état. Nous avons rempli un constat, notre partie bien évidemment, puisque personne n'intervient. Ce problème d'évacuation est connu de la société HLM car d'autres de nos voisins ont connu la même mésaventure auparavant.

Ma question est d'une part:

- quelle est la responsabilité de la société HLM ?

N'a t'elle pas obligation de régler une fois pour toute ce problème ?

A t'elle le droit de me laisser vivre dans la M... tout un week-end ?

- quelles mesures puis-je engager compte tenu de cette situation ?

Au vu des dégats matériels, du préjudice (j'ai un enfant de 5 mois) et de l'indifférence dont fait preuve cette société.

Je n'ai pas de colère, je suis juste atteré par l'irresponsabilité et le désir de rester dans l'ignorance dont font preuve certains de mes pairs.

aujourd'hui il ne s'agit que de caca mais demain peut-être une fuite de gaz, un incendie et des morts, alors on prendra des mesures.

Je n'ai trouvé de réponse sur le web mais continue mes investigations.
J'attends avec impatience votre réponse et vous en remercie par avance.

Cordialement.

Par **coolover**, le **09/08/2008** à **00:29**

Bonjour victime de la décadence !

Les réparations à la charge du bailleur sont toutes celles que la loi n'imposent pas au locataire. Pour connaître les réparations locatives, RDV sur ce lien :
http://www.experatoo.com/locataires-locations/quelles-sont-reparations-charge_22811_1.htm

Dans ta situation, il est évident que les réparations pèsent sur ta société de HLM qui est tenue d'y procéder dans un délai raisonnable sans quoi sa responsabilité peut effectivement être engagée (Art. 1147, code civil).

Il est difficile de reprocher à un bailleur de ne pas être intervenu le week end même....

Par contre, j'ai l'impression relève plutôt du fait que ce sont des sinistres à répétition. Il est difficile d'agir ans ce type de situation car, bien que ce soit désagréable pour toi, il n'y a pas vraiment de préjudices supplémentaires à ce qu'un sinistre se répète : le bailleur est à chaque fois tenu de faire la réparation et sa responsabilité ne peut être recherchée qu'en cas de retard fautif.

Reste qu'une action en ce sens reste recevable et que le préjudice serait faiblement indemnisé (de l'ordre de quelques centaines d'euros grand maxi).

Tente toujours un courrier recommandé pour faire part du problème à répétition et invite tes voisins concernés à faire de même.

Par **victime2ladécadence**, le **11/08/2008** à **18:30**

Merci coolover pour votre réponse pour ma part voici ce que j'ai trouvé lors de mes recherches.

Loi n°89-462 du 6 juillet 1989 tendant à améliorer les rapports locatifs et portant modification de la loi n° 86-1290 du 23 décembre 1986 Version consolidée au 10 février 2008

Titre Ier : Des rapports entre bailleurs et locataires

Chapitre Ier : Dispositions générales.

Article 6 alinéa c:

Le bailleur est obligé d'entretenir les locaux en état de servir à l'usage prévu par le contrat et d'y faire toutes les réparations, autres que locatives, nécessaires au maintien en état

et à l'entretien normal des locaux loués.

Ne peuvent-ils pas régler une fois pour toute ce problème, plutôt que d'envoyer une société déboucher cette canalisation à chaque fois que survient le problème.

les caractéristiques d'un logement décent:

Est décent un logement qui répond aux caractéristiques fixées par le décret du 30 janvier 2002 (JO du 31.1.02).

3 - Des installations d'évacuation des eaux ménagères et des eaux-**vannes empêchant le refoulement des odeurs et des effluents** et munies de siphon.

visiblement le système n'existe pas ou est défectueux.

Quant à l'indemnisation, le soucis n'est pas là, ce qui a été perdu, a plus qu'une valeur matérielle.

toutefois voici un autre texte extrait du code civil que j'ai trouvé:

Code civil

Livre III : Des différentes manières dont on acquiert la propriété.

Titre VIII : Du contrat de louage

Chapitre II : Du louage des choses.

Section 1 : Des règles communes aux baux des maisons et des biens ruraux.

Article 1721

Créé par Loi 1804-03-07 promulguée le 17 mars 1804

Il est dû garantie au preneur pour **tous les vices ou défauts de la chose louée qui en empêchent l'usage**, quand même le bailleur ne les aurait pas connus lors du bail.

S'il résulte de ces vices ou défauts quelque perte pour le preneur, le bailleur est tenu de l'indemniser.

Merci à vous et à ceux qui partagent leurs connaissances dans le respect et l'humilité.