



Logement HLM et garantie du parfait achèvement

Par Fabien984376

Bonjour à tous,

J'ai emménagé dans un appartement HLM qui a été refait juste avant la signature du bail. Il y a des problèmes au niveau de la peinture que j'ai signalés, photos à l'appui, par mail au bailleur il y a un mois en demandant de faire jouer la garantie du parfait achèvement qui est toujours en cours. Après un échange de mail, je n'ai plus de nouvelles.

Que faire ?

Merci

Par yapasdequoi

Bonjour,

La GPA est due au propriétaire (donc l'organisme HLM) et ne concerne pas le locataire.

Est-ce que ces défauts de peinture ont été notés dans l'état des lieux d'entrée ?

Ou signalés dans les 10 jours suivant votre signature du bail ?

Par Isadore

Bonjour,

S'il n'y a qu'un problème de peinture qui n'empêche pas une jouissance normale des lieux, le recours du bailleur envers l'artisan ne vous regarde pas. Tout ce que vous pouvez exiger, c'est un logement décent.

Est-ce que l'envoi de mail suffit ou bien faut-il envoyer au bailleur une lettre recommandée ?

Il vaut mieux un recommandé si ces problèmes ne sont pas mentionnés sur l'état des lieux en entrée, pour vous éviter que l'on vous impute la responsabilité de ces dégâts. Sinon un mail suffit, c'est à votre bailleur de décider s'il agit ou non.

Est-ce que mon signalement au HLM et ma demande de faire jouer la garantie du parfait achèvement est suspensive du délai ?

Non

Dois-je saisir la Commission départementale de conciliation ?

Non plus, sauf logement insalubre ou non décent

Par yapasdequoi

L'état des lieux d'entrée ou à défaut un courrier RAR au bailleur permettront de dégager votre responsabilité concernant les défauts de peinture.

cf article 7 de la loi 89-462 :

Le locataire est obligé :

...

c) De répondre des dégradations et pertes qui surviennent pendant la durée du contrat dans les locaux dont il a la jouissance exclusive, à moins qu'il ne prouve qu'elles ont eu lieu par cas de force majeure, par la faute du bailleur ou par le fait d'un tiers qu'il n'a pas introduit dans le logement ;

Par Fabien984376

Merci pour toutes vos réponses.

Malheureusement, comme l'état des lieux s'est fait par une après-midi sombre et sans électricité, je n'ai pas remarqué ces éléments au moment de l'état des lieux.

Par yapasdequoi

Vous aviez encore 10 jours pour le signaler :

"Le locataire peut demander au bailleur ou à son représentant de compléter l'état des lieux d'entrée dans un délai de dix jours à compter de son établissement. "
(article 3-2 de la loi 89-462)

Mais si vous ne l'avez pas fait, il est maintenant important de confirmer votre mail de signalement par un courrier RAR au bailleur.