



Vol de clé parties communes

Par Orel92

Bonjour suite à une mauvaise rencontre sur internet j'ai fait entre dans mon logement en location un individu qui m'a volé plusieurs choses dans l'apparemtn car il m'a menacé si je disais quelque chose. Il es parti avec mon trousseau de clé et j'ai donc porté plainte. Sur ce trousseau il y'avait les clé de mon studio ainsi que des entrées des parties communes. Le syndic de copropriété a decité pour la securité des habitants de changer tous les barillets. Somme total 12000. Aucune assurance ne veut prendre en charge cette somme. Le syndic de copropriété se retourne contre moi et me demande de payer les frais. Aidez moi s'il vous plaît y'a t-il des textes de lois ou bien si vous savez qui doit payer dans ce cas et pourquoi. Plusieurs amis ayant fais du droit le disent que ce n'est pas a moi de payer même si c'est de l'imprudence de ma part. Est ce vrai?
Merci d'avance

Par yapasdequoi

Bonjour
Le syndic ne peut rien demander à un locataire.
C'est la copropriété qui doit payer ces frais, et donc tous les copropriétaires.

Par Orel92

Petite précision c'est mon propriétaire qui me met en demande de payer car le syndic le met aussi en demeure de payer. Quelqu'un sait pourquoi l'assurance du syndic n'a pas pris en charge le remplacement. Mon assurance a pris en charge ma partie privative...

Par yapasdequoi

Aucune idée. L'assureur applique le contrat.
Une plainte a-t-elle été déposée ?
Le changement des serrures a-t-il été voté en AG ?
Votre responsabilité se limite à rembourser la clé disparue, pas toutes les serrures et clés de la copropriété.

Par Orel92

Oui dépôt de plaine et non pas de vote AG car selon syndic c'était un cas d'urgence

Par yapasdequoi

L'article 7 de la loi de 89 ne permet pas de vous imputer le paiement du changement de toutes les clés et serrures communes.
[url=https://www.legifrance.gouv.fr/loda/article_lc/LEGIARTI000043977124]https://www.legifrance.gouv.fr/loda/article_lc/LEGIARTI000043977124[/url]
Ce n'est pas une charge locative. Seul un tribunal pourrait juger de votre responsabilité pénale dans ces faits et vous faire porter le coût correspondant (en cas de complicité par exemple, ce qui n'est clairement pas le cas ici)

Contestez par courrier RAR et consultez l'ADIL pour confirmation.

Par yapasdequoi

En complément, le syndic n'a pas le droit d'imputer cette dépense collective de remplacement des serrures et des clés à

un seul copropriétaire (votre bailleur) car elle n'est pas privative.

C'est une charge commune qui doit être supportée par l'ensemble des copropriétaires à hauteur de leurs tantièmes (ou par l'assureur). La seule dépense que le syndic peut refacturer au copropriétaire est la partie privative = les clés qu'il remet au copropriétaire.

Par Ore192

Merci pour ces éléments.

Ils vont prendre un avocat et me mettre en procédure judiciaire. Je ne peux pas payer 12000? j'ai vraiment peur. Je regroupe toutes les preuves et documents que j'ai.

Par yapasdequoi

Le montant n'est pas surprenant, mais il ne peut pas être mis à votre charge, sauf le paiement des clés (quelques dizaines d'euros)

Je ne vois même pas comment un bailleur peut être assez stupide pour vouloir faire payer à son locataire les clés des autres copropriétaires !

Consultez votre ADIL pour apporter une réponse complète.

Par isernon

bonjour,

ore12, même locataire, avait sous sa garde les clés des parties communes qui a été volé par un individu qu'il a laissé pénétrer volontairement dans son appartement, c'est au minimum de l'imprudence, voir de la négligence.

votre assurance locataire ne veut pas vous dédommager même partiellement contre ce vol et ses conséquences ?

ce n'est pas son bailleur, mais le syndic qui veut faire payer la dépense engagée par la copropriété.

je pense que le système de clés dans cette copropriété fait qu'avec les clés des appartements, vous pouvez ouvrir les parties communes, si vous changez les clés des parties communes, vous êtes obligé de changer les clés de tous les appartements

salutations

Par Ore192

Je suis la victime... Si vous faites monter un réparateur ou un livreur chez vous et que vous vous faites agresser ou voler les clés on fait comment c est la même chose... J'ai le courrier de mon assurance qui me confirme que c est à l assurance de la copropriété de payer intégralement car ils s'agit des parties communes. Mon assurance a pris entièrement en charge le remplacement de ma serrure et de toutes mes clés refaites...

Par yapasdequoi

Je maintiens mes réponses juridique depuis le début.

Le syndic n'a aucun droit ni aucune base juridique pour imputer l'ensemble des clés et des serrures ni à un copropriétaire et encore moins à un locataire.

Seul un juge pourrait les y condamner, et encore faudrait-il prouver une complicité, ce qui n'est pas le cas ici.

Sur le plan technique :

Dans le cas où un organigramme permet à l'origine de n'avoir qu'une seule clé pour les appartements et les parties communes, il suffit de changer les serrures des parties communes pour les protéger sans toucher à celles des appartements. Les copropriétaires auront ensuite 2 clés au lieu d'une seule. C'est arrivé dans ma copropriété dans les années 80. Maintenant ce n'est plus du tout usité, surtout depuis l'invention des Vigik....

Par Ore192

Merci pour vos informations utiles. Ils n'ont pas changer les clés des appartements mais les serrures de 2 portes

securisé pour accéder aux parties communes, serrure d'ascenseur qui descente aux caves (fermées et parking). Et refait les clés pour 50 occupants x 3 clés. Total : 12000?. En effet ce sont les parties communes je pense aussi que je n'ai pas à les payer. Mais pourquoi le service juridique attaque le propriétaire ? C'est qu'ils sont sûrs de gagner ... Sinon il le ferait pas. Petite précision. Le budget de 12000? n'a jamais été voté en assemblée générale et le règlement intérieur n'a jamais été affiché dans le Hall et je ne l'ai jamais signé. Encore une faute ?

Par yapasdequoi

C'est qu'ils sont sûrs de gagner ... Sinon il le ferait pas.
Non. Pas mal de syndic jouent à l'esbrouffe !

Le budget de 12000? n'a jamais été voté en assemblée générale
Là il va se faire appeler Arthur... mais ce n'est pas votre problème.

le règlement intérieur n'a jamais été affiché dans le Hall et je ne l'ai jamais signé.
OSEF !

Vous n'avez pas à le signer pour devoir le respecter.

Le bailleur doit vous avoir fourni une copie des clauses qui concernent le locataire :

cf article 3 de la loi de 89 :

"Lorsque l'immeuble est soumis au statut de la copropriété, le copropriétaire bailleur est tenu de communiquer au locataire les extraits du règlement de copropriété concernant la destination de l'immeuble, la jouissance et l'usage des parties privatives et communes, et précisant la quote-part afférente au lot loué dans chacune des catégories de charges. Ces extraits du règlement de copropriété sont communiqués par voie dématérialisée, sauf opposition explicite de l'une des parties au contrat."

Par Nihilscio

Bonjour,

Le raisonnement du syndic se résume ainsi. Vous êtes responsable des clés dont vous avez la garde et vous êtes donc responsable des conséquences en cas de perte ou de vol de ces clés. Admettons, mais ce qui pose question est la lourdeur de la conséquence.

Si vous faites une mauvaise man?uvre en entrant dans le garage et que vous endommagez la porte du garage, vous devez assumer le coût de la réparation. Il n'y a rien de plus normal. Et, comme vous êtes assurée en responsabilité civile, votre assurance paiera.

Là, il s'agit d'autre chose. Tout d'abord, il n'y a pas de dommages matériels avérés, il n'y a qu'un risque de dommages potentiels dans les parties communes causés par le voleur des clés. Il faut observer que plus le nombre des occupants de l'immeuble est grand, plus le risque de perte ou de vol de clés est élevé et plus le coût de la prévention du risque, imputé à celui qui a perdu ou s'est fait voler ses clés, est élevé. Au-delà d'un certain nombre d'occupants dans l'immeuble, obliger celui qui a perdu ou s'est fait voler ses clés de devoir supporter le coût du remplacement de toutes les clés de tous les occupants devient insensé.

Le dommage potentiel ne porterait que sur les parties communes ou, s'il y a un garage dans la copropriété, sur les véhicules qui y sont garés. Ces dommages sont incertains. Or une demande d'indemnisation d'un dommage incertain n'est pas juridiquement recevable. Il l'est d'autant moins que le montant de l'indemnisation demandé, 12 000 ? en l'occurrence, n'est pas en rapport avec les dommages potentiels redoutés.

Par ailleurs pour que le propriétaire de l'appartement soit tenu de répondre du fait de son locataire envers le syndicat des copropriétaires, il faudrait que le syndicat apporte la preuve d'une faute (négligence?) commise par le locataire ou que le voleur des clés soit une « personne de la maison » du locataire (article 1735 du code civil). Pour cerner la notion de « personne de la maison », on peut retenir l'arrêt de la cour de cassation du 3 novembre 2008, n° 07-15.508 : les patients d'un médecin qui attendent dans les parties communes de l'immeuble ne sont pas des « personnes de la maison » du médecin.

Le syndic peut essayer de faire pression sur le copropriétaire bailleur ou son locataire mais il n'a aucune chance d'obtenir gain de cause devant un tribunal. L'assurance a refusé à juste titre de payer le changement des clés de tous les occupants.

Par isernon

Dans le cas présent, orl192 précise bien dans on premier message " suite à une mauvaise rencontre sur internet j'ai fait

entre dans mon logement en location un individu qui m'a volé plusieurs choses dans l'apparement ".

ne peut-on pas considérer que cette personne rencontrée sur internet, puis invitée, dans son appartement, par orl192 est une personne de la maison ?

la disparition des clés des parties communes présente une insécurité, donc une urgence pour le syndic, son inaction aurait pu lui être reprochée; je suppose que le syndic a près l'avis du conseil syndical.

que ce soit en urgence ou pas, il fallait procéder à ce remplacement.

Par yapasdequoi

L'AG appréciera si la décision du syndic était adaptée ou pas.
C'était peut être aussi une occasion de remplacer ces serrures communes par un système de badge qui coûte au final moins cher quand un badge est perdu ou volé, il suffit de le désactiver...
Occasion manquée, qui pourra lui être reprochée... ou pas.

Cependant, cette dépense (qu'elle soit inconsidérée ou pas) ne peut pas hors décision de justice être mise à la charge ni du copropriétaire bailleur (ce n'est pas une dépense privative), ni du locataire (ce n'est pas une charge récupérable, ni non plus facturable en direct par le syndic).

Par isernon

juste une précision sur les badges, si vous installez des badges vigik, la plupart sont copiables chez le cordonnier du coin, à condition bien sur qu'il soit équipé.

j'ai fait l'expérience, dans notre copropriété, notre installateur soutenait que ces badges n'étaient pas copiables et qu'il aurait une alarme intrusion, j'ai fait faire une copie et depuis un an, il fonctionne très bien, et pas de nouvelle de notre installateur.

Par yapasdequoi

Rien n'est infaillible, évidemment ...
Mais on s'éloigne du sujet n'est-il pas ?

Par Nihilscio

Le « personnel de la maison » est constitué des gens qui vivent avec le propriétaire ou le locataire du logement ou de ses employés. On peut y ajouter, selon les circonstances, d'autres personnes comme les infirmiers venant donner régulièrement des soins, c'est laissé à l'appréciation du juge. Je recommande la lecture de [url=https://www.legifrance.gouv.fr/juri/id/JURITEXT000019781243?init=true&page=1&query=07-15.508&searchField=ALL&tab_selection=all] cet arrêt[url]. Il est amusant et peut donner une idée des personnes à qui il ne faut pas attribuer la qualité de « personne de la maison.

Quel est l'objet d'un contrôle d'accès d'un immeuble d'habitation ? Il évite de laisser n'importe qui pénétrer sans aucun obstacle dans l'immeuble, mais il ne peut donner un haut degré de sûreté. Déjà, rien que les personnes habitant l'immeuble présentent un risque. Quand des caves sont visitées de nuit, ce n'est pas forcément par des personnes extérieures à l'immeuble. Il y a donc un risque qu'on peut chercher à minimiser mais qu'il faut bien accepter. Cela se fait en évitant de laisser des objets de valeur dans sa cave ou en y posant une porte blindée et une serrure de haute sécurité. Idem pour le garage. Il est impossible d'escompter une haute sécurité sur sa voiture garée dans le garage commun à moins de faire les frais d'une surveillance humaine en permanence, soit par des agents de sécurité présents sur les lieux en permanence ou par un service de télésurveillance.

Il existe des immeubles en copropriété comportant trois cents logements. A raison d'au moins deux clefs par logement, cela fait au moins six cents clefs. Dans un tel immeuble, une perte ou un vol de clefs doit se produire au moins une fois par an. Faut-il à chaque fois changer six cents clefs ou plus et en imputer le coût à celui qui a perdu ou s'est fait voler une clef ? Ce serait insensé surtout que ce changement de clefs n'améliorerait pas de façon notable la sécurité dans l'immeuble : un coût déraisonnable pour un effet dérisoire. Il est tout à fait irréaliste de penser qu'un tribunal pourrait suivre.

Des cordonniers équipés pour coder les clefs numériques VIGIK ? Etonnant.

Par yapasdequoi

Reste que le syndic ne peut pas imputer à l'un des copropriétaires cette dépense, et encore moins au locataire.

Le locataire doit rendre le même nombre de clés au bailleur que noté sur l'EDLE. S'il en manque, il paye pour la reproduction et c'est tout.

Sauf décision d'un tribunal...