



Responsabilité d'un copropriétaire

Par Kampela

Bonjour à tous et merci d'avance de l'aide que vous pourriez m'apporter.

Dans notre copropriété une personne, qui était en visite chez un copropriétaire, a vandalisé un portail en pleine nuit. Il n'y a pas eu de témoins de la scène mais le copropriétaire en question est allé raconter les événements aux deux membres du conseil syndical.

Suite à l'expertise l'assurance a pris en charge les dégâts sans retenir la responsabilité de cette personne extérieure qui lui nie les faits.

Il reste la franchise à la charge de la copropriété.

Ma question est donc: est-ce que le copropriétaire, qui a reçu cette personne, peut être tenu responsable et pouvons nous lui demander de payer la franchise ?

Le règlement du copropriété indique que :

Chaque copropriétaire ou locataire sera responsable des dégradations et salissures faites aux parties communes, soit par son fait, soit par le fait des personnes se rendant chez lui.

Si oui quel est la procédure pour lui demander ce remboursement ?

En vous souhaitant une bonne journée.

Par yapasdequoi

Bonjour,
Il n'y a pas de preuve que c'est ce visiteur qui a causé les dégradations, et il le nie.

Le copropriétaire en question n'est nullement responsable des agissements des tiers.

La responsabilité civile ne couvre pas les tiers qui ne vivent pas chez lui, ni les dommages causés volontairement.

Il peut accepter volontairement de rembourser la franchise. Mais il n'est absolument pas obligé de rembourser, la clause de votre règlement de copropriété est dissuasive, peut être, mais abusive.

Le syndic n'a aucun moyen légal de refacturer ce dommage.

Par Kampela

Bonjour,

Je vous remercie de votre réponse !

Bonne journée à vous :)

Par morobar

Bonjour,
ET l'article 1242 du code civil ?:

==

On est responsable non seulement du dommage que l'on cause par son propre fait, mais encore de celui qui est causé par le fait des personnes dont on doit répondre, ou des choses que l'on a sous sa garde.

==

Par yapasdequoi

Un visiteur n'est pas "une chose dont on a la garde" comme le serait un animal par exemple.
Le visiteur est un adulte responsable de ses actes et ne dépend pas de celui qu'il visite.

Par morobar

Bien sur qu'un visiteur n'est pas une chose, mais c'est une personne dont le copropriétaire répond.
EN effet sa présence ne se justifie que par son rapport au copropriétaire.

Par yapasdequoi

C'est discutable. Le visiteur est majeur et repond de ses actes.

Par Nihilscio

Bonjour,

Comme en dispose l'article 1735 du code civil :

Le preneur est tenu des dégradations et des pertes qui arrivent par le fait des personnes de sa maison ou de ses sous-locataires.

Une personne qui n'habite pas avec le locataire ou qui n'est pas une personne travaillant à son service n'est pas une personne de sa maison.

La cour de cassation a jugé que les patients d'un médecin n'étaient pas des personnes de sa maison : 19/11/2008, n° 07-15.508

Par yapasdequoi

Merci Nihilscio.
Je cherchais la référence de mémoire et je ne trouvais pas.

Par morobar

Il est exagéré de comparer la patientèle d'un médecin et un visiteur.
Et d'en déduire que le copropriétaire n'est jamais du croire des agissements de son visiteur.

Par yapasdequoi

cette personne extérieure qui lui nie les faits
Rien ne prouve que c'est le visiteur qui a commis ces actes.
Et quand bien même, c'est cette personne qu'il faut poursuivre afin qu'il réponde de cette accusation.

Et je maintiens que légalement le syndic ne peut rien refacturer à un copropriétaire sur des dégradations dont l'auteur est inconnu.

Par Nihilscio

Il est exagéré de comparer la patientèle d'un médecin et un visiteur.
Et d'en déduire que le copropriétaire n'est jamais du croire des agissements de son visiteur.
Tout ce que je sais est qu'un médecin avait installé son cabinet dans un immeuble bourgeois où il recevait en

consultation des marginaux qui causaient des troubles : « ? troublent la quiétude des habitants de l'immeuble et l'occupation paisible de l'immeuble, et affectent l'hygiène des parties communes en y laissant des détritus, notamment des seringues, voire en les utilisant comme lieux d'aisance ... » Excédés, les habitants avaient souhaité faire partir le médecin et le bailleur avait tenté de résilier le bail pour faute mais les tribunaux en ont jugé autrement au motif les patients venant consulter le médecin ne constituaient pas des personnes de la maison au sens de l'article 1735 du code civil et donc que le médecin n'était pas responsable des nuisances causées par ses visiteurs.

Il faudra nous expliquer pourquoi les visiteurs quelconques d'un habitant quelconque de l'immeuble sont des personnes de sa maison sauf si cet habitant est médecin et ses visiteurs sont ses patients.

Par morobar

Il faudra nous expliquer pourquoi les visiteurs d'un habitant de l'immeuble sont des personnes de sa maison
Cela semble tomber sous le sens puisque la présence d'un tiers n'est possible qu'en rapport avec un copropriétaire ou d'un résident.

D'autant que dans le cas d'espèce j'ai lu que le copropriétaire visé avait reconnu la responsabilité de son visiteur dans les dégradations constatées.

Je n'ai hélas aucun outil de recherche dans la jurisprudence autre qu'un moteur comme Gxxx ni la force de me déplacer.

Pourtant il me semble que cela ne serait pas abusif de rechercher la mise en cause d'un résident ici un copropriétaire pour les agissements de ses visiteurs.

Par Nihilscio

Cela semble tomber sous le sens puisque la présence d'un tiers n'est possible qu'en rapport avec un copropriétaire ou d'un résident.

Il tombe sous le sens qu'il y a un lien de causalité entre la présence d'un cabinet médical dans l'immeuble et la fréquentation du cabinet par des non-résidents.

Je n'ai hélas aucun outil de recherche dans la jurisprudence autre qu'un moteur comme Gxxx ni la force de me déplacer.

Je n'ai pas mieux et je ne me déplace pas pour trouver de la documentation.

Pourtant il me semble que cela ne serait pas abusif de rechercher la mise en cause d'un résident ici un copropriétaire pour les agissements de ses visiteurs.

Il faut cerner la notion de "personne de sa maison".

Ce sont ceux qui résident avec lui et ceux qui travaillent pour lui.

Par yapasdequoi

La seule approche possible c'est que le syndic porte plainte pour la dégradation et que ce copropriétaire "témoin des faits" dénonce le fautif aux forces de l'ordre.

Par Kampela

Bonjour à tous,

Je suis ravie d'avoir déclenché ces échanges intéressants. Je vous en remercie.

Par rapport au dernier message:

Le syndicat n'a jamais porté plainte, seule la présidente du CS a fait une main courante.

L'assureur de la résidence aurait dû demander cette plainte ?

Le copropriétaire qui a reçu les aveux de son visiteur a raconté ceux ci aux deux membres du CS en même temps. Leur témoignage aurait pu être pris en compte ?

Pour nous il ne s'agit plus que de la franchise à récupérer mais je suis étonnée que l'assureur n'est pas allé jusqu'au bout des choses ?

Par yapasdequoi

Sans avoir une identité du coupable (après condamnation ou aveux spontanés de celui-ci) l'assureur ne peut rien faire. Une main courante ne sert à rien (qu'à remplir du papier) et ne donne aucune suite.

Les témoignages indirects sont assez peu utiles.

Comme déjà dit, c'est au syndic de déposer une plainte et au copropriétaire qui a VU l'acte de vandalisme de déposer son témoignage en complément.

Par Kampela

Je vous remercie de votre réponse.

L'affaire est donc plus ou moins close. Il nous reste à voir si le copropriétaire se sent assez concerné pour payer seul la franchise...rien est moins sûr.

Bon weekend !

Par yapasdequoi

NB : Vous ne citez que la franchise. Mais votre sinistralité a augmenté, ce qui peut mener à une augmentation de la prime d'assurance ou même à une résiliation s'il y a plusieurs sinistres.

Si l'assureur se retourne contre le coupable identifié, celui-ci devra payer la totalité des dommages (et pas seulement la franchise).

Il peut même avoir une sanction pénale.

Article 322-1 Version en vigueur depuis le 26 janvier 2023

Modifié par LOI n°2023-22 du 24 janvier 2023 - art. 25 (V)

I. - La destruction, la dégradation ou la détérioration d'un bien appartenant à autrui est punie de deux ans d'emprisonnement et de 30 000 euros d'amende, sauf s'il n'en est résulté qu'un dommage léger.

...

Par Kampela

C'est une bonne remarque mais dans la situation où on se trouve nous n'avons pas, de toute évidence, assez de preuves contre le visiteur concerné.

L'assureur avait son identité ainsi que celle du copropriétaire mais ils n'ont pas cherché plus loin. Le copropriétaire de toute façon n'a rien vu puisque son visiteur lui a raconté les faits plus tard.

Par yapasdequoi

OK. Fin de l'histoire, donc ?

Mais je maintiens que le syndic ne peut légalement rien imputer au copropriétaire concerné.

Par Kampela

Voilà oui, la fin de l'histoire.

Avec mes remerciements :)