



Déménagement - Obligation de passer par l'extérieur

Par GG_200

Bonjour,

Je déménage samedi d'un appartement en location.

Il y a deux mois, j'ai reçu un mail du syndic indiquant qu'à la suite de la rénovation des parties communes (escalier/ascenseur), les emménagements / déménagements se feraient obligatoirement par l'extérieur (ie, obligation de prendre un monte charge).

Étant donné les éléments ci-dessous, je ne peux pas respecter cette obligation :

1. prix d'un monte charge (évidemment non pris en compte par le syndic / copro - ps : je ne fais pas appel à des pro)
2. manque de disponibilité du monte charge pour déménager un samedi en juin
3. spécificité du quartier (obligation de réserver un emplacement dans la rue pour le monte-charge ...)
4. le caractère abusif (devrait à minima laisser les habitants de l'immeuble quitter l'immeuble) et difficilement justifiable (pour raisons esthétiques et non de sécurité, il ne s'agit pas d'un immeuble classé, le cage d'escalier n'est pas la plus étroite que j'ai connu)
5. l'instruction n'est venue que par mail et non par règlement ou autre

Comment puis-je leur répondre "proprement" ?

Je précise que l'immeuble est entièrement détenu par une famille en indivision et j'ai par le passé eu des prises de bec avec eux (sans aller au procès, ce que j'aurais probablement dû faire à l'époque).

Merci pour votre aide.

Par yapasdequoi

Bonjour,

Votre unique interlocuteur est votre bailleur. C'est lui qui doit vous donner les règlements à respecter et le syndic n'a aucune relation contractuelle avec les locataires.

Vous pouvez donc soit poser la question au bailleur, soit ignorer simplement ce mail.

Il est contradictoire de dire qu'il y a un syndic (ce qui implique une copropriété) et en même temps que tout l'immeuble est en indivision.

Par GG_200

Merci pour votre réponse.

L'agence en question a tous les métiers dans cette affaire : représentant de l'indivision, gestion locative ...

Il est donc possible qu'elle m'ait envoyé le mail en tant que représentant du bailleur.

Par yapasdequoi

Commencez par vérifier et aussi demandez le document qui acte cette interdiction.

Par yapasdequoi

Vous pouvez aussi proposer de faire un constat d'huissier de l'état des parties communes avant et après le

déménagement, sachant que l'assurance du déménageur couvre ses dégradations s'il y en a.

Par morobar

Bonjour,
sachant que l'assurance du déménageur couvre ses dégradations s'il y en a.
Hélas pas d'entreprise, c'est un déménagement de copains, et c'est bien là l'inquiétude du bailleur.
Un déménageur professionnel ne se pose plus la question depuis belle lurette, il fait appel à la nacelle et réserve le stationnement auprès du commissariat local.

Par yapasdequoi

Du coup le constat d'huissier s'impose, et vous payeriez de votre poche les dégradations.
On comprend l'inquiétude du bailleur s'il a des doutes sur votre solvabilité.
Contactez votre assurance RC pour mieux connaître vos garanties dans un tel cas.

Par AGeorges

Bonjour GG,
Un mail n'a aucune valeur de règlement. Ce n'est pas un "Syndic" qui vous a envoyé ce courrier, mais l'agence de gérance de la location.
Il est raisonnable de penser que lorsque les escaliers et halls ont été refaits, les propriétaires souhaitent que le déménagement des locataires ne redégrade pas à nouveau. Dans ce domaine, on voit de tout, comme une MAL qui dévale plusieurs étages en cassant quelques marches au passage, ou des meubles mal démontés qui rayent le revêtement ou font carrément des trous dans les murs.
Si votre bail est silencieux sur cet aspect, surveillez bien vos déménageurs pour vérifier qu'ils ne dégradent rien, et répondez à l'agence, le cas échéant, que vous y serez attentif.
Tout cela dépend un peu de ce que vous avez à déménager.
Évitez le coup de main des copains, un déménageur pro sera assuré contre les dégâts éventuels.

Par GG_200

Je vous remercie pour vos réponses.

L'interdiction porte pour tous déménagements et non uniquement ceux entre amis.

Je pense qu'aucun locataire ne prendra de monte-charge pour déménager dans le futur, mais comme nous avons eu des problèmes avec cette agence, il est possible qu'ils tentent de marquer le coup.

Je prends l'information qu'un mail n'est pas un règlement et qu'il n'a pas de valeur juridique.

Je photographierai et filmerai les parties communes avant et après déménagement.

Par yapasdequoi

Vos photos et vidéos n'ont aucune valeur juridique. Seul un constat d'huissier peut vous protéger des recours ultérieurs.

Par AGeorges

GG,

L'interdiction porte pour tous déménagements et non uniquement ceux entre amis.

Des amis n'étant pas des professionnels, ils seront moins attentifs ou maîtriseront moins bien le côté déplacement des meubles (équilibre des poids, dimensions, etc.). C'est tout ce que je veux dire en parlant d'amis.

Maintenant, comme un mail n'est pas non plus une interdiction juridique, des photos datées qui n'en sont pas non plus peuvent servir tout autant.

Et si poursuite il y a, ce ne sera pas parce que vous aurez déménagé sans vous conformer à un mail qui n'oblige à rien,

mais SI VOUS AVEZ FAIT des dégâts. Et l'agence devra prouver que VOUS en êtes responsable. Pas plus simple que le contraire, mais c'est à celui qui attaque de prouver.

Sans AVENANT à votre bail qui explique comment vous pouvez emménager et déménager et que vous auriez signé, vous faites comme vous voulez. Pas de monte-charge disponible à cause de l'époque, donc escaliers.

Par yapasdequoi

L'interdiction porte pour tous déménagements et non uniquement ceux entre amis.

Et vous ne dites toujours pas d'où sort cette interdiction ?

Parce qu'un mail ne suffit pas. Il faut au moins une décision de l'AG et que la copie du PV vous ait été communiquée par le bailleur.

Ensuite le déménagement peut être fait par qui vous voulez, la différence entre des pros et vos amis c'est que les pros sont assurés et pas les amis.

Avez-vous interrogé votre assureur MRH ?

Par AGeorges

@Yapasdequoi

SVP, soyez un peu attentive

Et vous ne dites toujours pas d'où sort cette interdiction ?

Si, cela a été précisé dès le début :

Il y a deux mois, j'ai reçu un mail du syndic indiquant qu'à la suite de la rénovation des parties communes (escalier/ascenseur), les emménagements / déménagements se feraient obligatoirement par l'extérieur (ie, obligation de prendre un monte charge).

Par GG_200

Pour revenir sur le sujet, pas d'autres éléments que le mail de l'agence.

Je contacterai la MRH demain ... et on fera attention lors du déménagement.

Merci pour votre aide précieuse et pour votre engagement

Par AGeorges

Bonjour GG,

Faites comme vous avez dit. Faites des photos ou des films de la cage d'escalier avant et après.

Vous aurez ainsi des éléments à opposer à une action ultérieure. A opposer à un mail qui n'a pas plus de valeur juridique que vos photos. On reste au même niveau.

Ce qui est cependant clair, c'est que s'il y a une dégradation dans l'escalier, et que l'agence ou les propriétaires font constater cela par un Commissaire de Justice, vos photos ne seront pas opposables.

Une autre idée serait de vérifier avec soin la cage d'escalier et, s'il y a déjà des dégâts, AVANT votre déménagement, de faire un constat avec deux témoins en plus de photos. (valeur juridique d'un témoignage à vérifier).

C'est moins cher qu'un CdJ !

Quant à vous faire attaquer, alors qu'il n'y a eu AUCUNE dégradation constatée, je n'y crois pas. Un bailleur ne peut pas ajouter des contraintes à la volée dans le cadre d'une location, même quand c'est pour la quitter. Il n'y a aucune clause de ce type dans le bail que vous avez signé, c'est définitif. Rien ne vous oblige à utiliser un "monte-charge".

Par yapasdequoi

Et Voilà ! Encore une fois la modération efface mes protestations légitimes mais pas les messages inacceptables auxquels je réagis.

Donc je répète que je n'accepte pas qu'on commente de manière condescendante mes interventions.

Donc j'explique pour les mal-comprenants.

Quand je demande "d'où sort cette interdiction" ce n'est évidemment pas du mail dont je parle lequel n'a aucune valeur juridique.

Je demande une référence juridique comme le règlement de copropriété, une décision d'AG, ou autre document officiel.

Au final j'espère que la MRH aura une réponse intéressante pour GG. Et lui dira ce qu'il faut faire avec des photos ou des vidéos personnelles.

Par AGeorges

Effectivement :

"SVP, soyez un peu attentive"

peut être considéré comme un message INACCEPTABLE !

C'est limpide.

Par yapasdequoi

Inutile de remettre 100 balles.

Par GG_200

Finalement,

- J'ai demandé à l'agence l'extrait du règlement ou autre actant cette interdiction (autre que mail) et leur ai expliqué que cette interdiction était probablement impossible à mettre en ?uvre au vu des caractéristiques de l'immeuble.

- Après 2j de réflexion, l'agence a accepté "exceptionnellement" que je passe par les parties communes et a indiqué que je serais tenu responsable des dégradations (ils ont été un peu surpris que je leur dises que le mail n'avait aucune valeur juridique)

- Le déménagement s'est très bien passé, aucune dégradions constatées. J'ai pris une multitude de photos / vidéo avant et après déménagement.

==> pour info, la MRH ne m'est pas revenu.

Merci à tous pour votre aide.