Porte-à-porte dans une copropriété

Par FranckElkaim

Bonjour,

Pour un agent immobilier, est-il permis de faire du démarchage à domicile (porte-à-porte) au sein d'une copropriété?

La situation de démarchage se présente comme suit:
*L'agent immobilier attend devant l'entrée de l'immeuble
*Un résident sort de l'immeuble et l'agent immobilier profite de cette ouverture pour rentrer dans les parties communes de l'immeuble, sans aucune réticence de la part du résident sortant
*L'agent immobilier toque aux portes des appartements de l'immeuble

Merci,

Bien cordialement,

FEL

Par yapasdequoi

Bonjour,

Voici les règles légales :
[url=https://entreprendre.service-public.fr/vosdroits/F23224]https://entreprendre.service-public.fr/vosdroits/F23224[/url]

Cet agent immobilier n'est pas plus hors la loi qu'un marchand de tapis ou un vendeur de fenêtres. D'ailleurs comment savez-vous que c'est un agent immobilier ?

Les personnes démarchées ne sont pas obligées d'ouvrir leur porte.
Le CS peut demander au syndic d'afficher dans le hall une interdiction de démarchage ... Mais c'est sans doute illusoire.

Pour s'introduire dans un immeuble, il y a des tas de méthodes faciles. Sonner à tous les interphones en disant "c'est moi" ou "j'ai un colis pour vous" marche très bien.

Il faut alerter surtout les personnes âgées ou peu méfiantes de ne pas ouvrir à n'importe qui.

Par FranckElkaim

Merci à vous.

En conclusion, c'est légal ou pas?

Certains me disent que c'est interdit car les parties communes d'une copropriété sont des propriétés privées et il faut une autorisation des propriétaires pour pénétrer dans des parties privées.

Bien cordialement,

FE

Par yapasdequoi

Les parties communes sont en effet un lieu privé, mais il n'y a pas de dispositif légal qui permette d'empêcher une

personne extérieure de toquer à toutes les portes.

Par FranckElkaim

Ok, merci pour vos réponses

Par FranckElkaim

Re-bonjour,

Un résident peut-il imposer à un démarcheur à domicile (faisant du porte-à-porte) de sortir de la copropriété? Je précise que le démarcheur ne souhaite pas démarcher ce résident mais souhaite uniquement démarcher les autres résidents qui à priori ne sont pas opposés à ce démarchage.

Merci,

Bien cordialement,

FE

Par yapasdequoi

Non, il peut seulement lui demander poliment. Mais il n'a aucun moyen de l'imposer.

Par FranckElkaim

Ok, merci à vous

Par Bpm

Bonjour
Dans une copropriété, les parties communes ne sont pas publiques.
Personne ne peut demeurer dans les parties communes sans être en rapport avec la copropriété, c'est à dire les propriétaires, les locataires, le syndic et ses préposés, les agents des entreprises mandatées par le syndic, les forces de l'ordre si leur accès a été autorisé en dehors de réquisition judiciaire.
Peuvent accéder aux parties communes, tous les visiteurs des résidents, les agents des entreprises mandatés par les résidents directement (plombier par exemple) ou indirectement (livreur par exemple) .
Ces derniers ne peuvent demeurer dans les parties sauf pour l'exécution de leur mission (par exemple raccordement fibre sur colonne montante)
Dans tous les cas, ils doivent se rendre uniquement à l'appartement concerné.
Théoriquement, tous doivent être invités à entrer par le résident .
Cela entraîne qu'ils ne peuvent profiter de la sortie d'une personne quelconque ou sonner à tous les appartements. Seul, le résident peut autoriser la personne à entrer car le résident est responsable des agissements de toute personne qui le visite.
En conclusion, un démarcheur ne peut pénétrer dans une copropriété que s'il est autorisé par le résident de l'appartement où il sonne. Il doit se rendre uniquement dans l'appartement qui lui a ouvert et il a l'interdiction de frapper à d'autres portes.
A l'issue de la rencontre, il doit obligatoirement quitter les lieux sans frapper aux autres portes.
Donc son accès est autorisé à chaque fois par la personne de l'appartement où il sonne, qui décide ou non de le faire entrer dans les parties communes.
Voilà pour la théorie, mais tout le monde sans fout, à tort.
Car laisser entrer une personne sans aucun contrôle se fait sous la responsabilité de celui qui le permet.
Et parfois c'est très facile de retrouver qui a permis l'intrusion (vidéosurveillance et contrôle d'accès horodatés)
Bonne journée

Par FranckElkaim

Merci pour cette réponse.

Que risque le démarcheur au niveau pénal s'il réalise ces pratiques?

Par ailleurs, comment savoir que vous dites vrai, étant donné qu'on m'a dit que c'était permis dans les réponses précédentes?

Sans indiscrétion, puis-je vous demander quel est votre parcours en termes de diplômes et d'expériences professionnelles?

Bien cordialement,

FE

Par FranckElkaim

Aussi, relativement au démarchage, est-il au moins permis de mettre des cartes de correspondance dans les boîtes aux lettres (qui n'ont pas la mention "pas de pub")?

Bien à vous,

FE

Par Bpm

Bonjour
Du point de vue pénal, vous ne pouvez agir directement contre un démarcheur, sauf s'il a commis des actes ayant entrainé un dommage à votre encontre.
Il faut vous retourner vers les instances de régulation de la profession pour le faire sanctionner. Vous trouverez cela sur internet.
Le démarchage n'est pas interdit, sauf si un arrêté municipal l'interdit sur une partie du territoire communal.
Concernant une copropriété, pour accéder aux appartements, il faut s'introduire dans des lieux non publics.
Pour que le démarcheur fasse son travail, il doit donc être autorisé à y pénétrer et se rendre uniquement dans l'appartement du résident qui lui a ouvert. Et il ne peut librement faire ensuite du porte à porte.

C'est toute la nuance : ce n'est pas interdit à condition d'avoir été autorisé par une personne précise et pour l'intérêt unique de cette personne. Donc pas de porte à porte sans contrôle dans un lieu qui n'est pas public.

En cas de refus de quitter les lieux, c'est une violation d'un espace réservé aux seules personnes concernées, comme je vous l'ai écrit.
Les forces de l'ordre peuvent être appelées pour faire évacuer le démarcheur s'il ne justifie pas se rendre chez une personne précise et à l'invitation de cette personne.

Pour mettre de la publicité dans les boites à lettre situées dans les parties communes, il faut accéder à ces parties communes. En dehors des agents qui interviennent dans le cadre d'une mission de service public (facteur, sécurité gaz, sécurité électricité, police, gendarmerie) et dans des conditions précises, aucune personne non autorisée ne peut entrer.
Donc, la distribution des cartes ou de publicité n'est pas plus possible.
Mais si un résident autorise à déposer une carte dans sa boite à lettre, il est évident que le démarcheur ou le publicitaire en profitera pour en mettre partout.
De toute manière, beaucoup de personnes possèdent un passe VIGIK et se dispense d'une quelconque autorisation.

Pour une bonne compréhension finale, la police ne peut entrer dans une copropriété sans motif. Pour que la police ou la gendarmerie puisse entrer à tout moment et sans aucune justification dans les parties communes, il faut une décision d'assemblée générale.
Si vous considérez que les forces de l'ordre ne peuvent faire ce qu'elles veulent à tout moment sans autorisation des propriétaires, ce n'est pas évidemment pas pour que cela soit possible à un démarcheur.

Quand à mon parcours professionnels, j'ai fais un cursus de droit dans le cadre de mes différentes formations. J'ai terminé ma carrière en tant que directeur général d'une grosse association employant plus de 300 salariés. En dehors des affaires nécessitant un avocat, j'ai agi plusieurs fois au tribunal administratif et j'ai gagné toutes mes actions.

Actuellement je suis président de deux conseils syndicaux det j'ai du me former pour arrêter de nous faire balader par le syndic, et savoir ce qui est permis ou pas. Et arrêter de croire les évidences.
Un principe essentiel : une copropriété n'est pas un lieu public, c'est une propriété privée dans les espaces communs sont partagées uniquement par les personnes qui sont autorisées. Ce n'est pas plus compliqué pour comprendre les choses. Après, il y a les exceptions et les obligations, mais on finit par apprendre.

La quais-totalité des problèmes que nous avons se rapportent aux parties communes et à leur utilisation.

Par FranckElkaim

Très bien, merci pour votre réponse

Par stephdu54

Bonjour,

Sur cette situation, et pour y être confronté trop régulièrement, locataire du parc social, je revendique par affichage l'application de l'article 226-4 du Code pénal, car un immeuble est une propriété privée, et donc quiconque pénètre cet immeuble sans y avoir été invité, ou prévenu par l'envoi d'une demande de rendez-vous, est coupable de violation de domicile. En effet, utiliser la sonnette, ou attendre la sortie d'un locataire pour pénétrer ledit immeuble est considéré comme une ruse destinée à investir les lieux sans y avoir été invité, par conséquent, le fait d'avoir utilisé cette ruse sera considérée comme une effraction au titre de l'article nommé ci-dessus.
Aujourd'hui, nombres d'immeubles sont pourvus d'interphone, ces individus sonnent jusqu'à ce qu'une personne actionne le tire-suisse, mais cela ne les autorise absolument pas à entrer.
Le démarchage est autorisé, mais ce n'est pas parce qu'une porte est ouverte qu'on a le droit d'entrer.

Par janus2

je revendique par affichage l'application de l'article 226-4 du Code pénal, car un immeuble est une propriété privée,

Bonjour,
Le 226-4 CP concerne la violation de domicile. Il n'existe pas de délit de violation de propriété privée. Les parties communes d'un immeuble sont-elles considérées comme un domicile ? Pas sur...

L'avis d'un expert :

L'article 226-4 du Code pénal stipule que l'introduction dans le domicile d'autrui est punie, et il précise que constitue notamment le domicile d'une personne tout local d'habitation contenant des biens meubles lui appartenant, que cette personne y habite ou non. Cependant, les parties communes d'un immeuble, telles que les couloirs, escaliers ou halls d'entrée, ne sont généralement pas considérées comme des domiciles au sens strict, car elles ne sont pas des lieux d'habitation privés mais des espaces partagés par tous les occupants de l'immeuble.

Ainsi, l'application de l'article 226-4 ne s'étend pas aux parties communes, car celles-ci ne peuvent pas être considérées comme un domicile au sens de la loi. En revanche, si une introduction dans ces parties communes se fait avec des man?uvres ou des menaces, cela pourrait relever d'autres infractions, mais pas spécifiquement de la violation de domicile telle que définie par cet article.

En résumé, les parties communes d'un immeuble ne sont pas considérées comme un domicile, et l'article 226-4 du Code pénal ne s'applique pas à ces espaces.

Par Isadore

Bonjour,

Les parties communes d'un immeuble ne sont pas un domicile. Un domicile est forcément un lieu privatif qui sert à l'habitation des occupants ou un lieu privatif accessoire au lieu d'habitation.

Aujourd'hui, nombres d'immeubles sont pourvus d'interphone, ces individus sonnent jusqu'à ce qu'une personne actionne le tire-suisse, mais cela ne les autorise absolument pas à entrer
Ben si, si un occupant des lieux leur ouvre, cela les autorise à entrer (sauf s'il y a eu tromperie). Tout occupant d'un logement de l'immeuble est libre d'introduire qui il veut dans les parties communes : livreur, ami, famille, aide-ménager, relation d'affaires, artisan...

Par stephdu54

Désolé, mais la ruse, utilisée pour pénétrer un immeuble, est une violation de domicile. Pour pénétrer un immeuble, un commercial doit y avoir été invité, ou avoir auparavant prévenu par courrier, courriel ou appel téléphonique de sa venue,

ou avoir obtenu un rendez-vous. Je le répète, profiter d'une porte ouverte ne présage pas de l'autorisation de pénétrer l'immeuble, et les parties communes de l'immeuble sont une partie privative appartenant au bailleur et à la charge des locataires (rappel de charges annuel), c'est un lieu commun interdit au public, les locataires étant sous contrat bilatéral, et d'ailleurs, dès lors de dégradations ce sont les locataires qui doivent, bien souvent, régler le montant des dégâts dès lors qu'il sera prouvé leurs responsabilités, et si à l'inverse, il est prouvé que cela est dû à des interventions étrangères à l'immeuble, c'est le bailleur seul qui réglera les frais. Pour conforter mon observation, une propriété privée est délimitée par une porte ou un mûr ou un grillage, quand bien-même la porte est ouverte ou le mûr effondré ou le grillage déchiré, tout cela n'autorisant personne à pénétrer sans autorisation, et donc le visiophone et autre tire-suisse est la limite à ne pas dépasser.

Par stephdu54

La ruse se définit comme par l'utilisation d'un proce?de? habile, mais de?loyal, destine? a? parvenir a? ses fins.

L'utilisation par un salarie? d'un code, qui ne lui a e?te? remis qu'a? des fins professionnelles, pour s'introduire dans les locaux ou? est commis le vol, caracte?rise la circonstance aggravante de ruse au sens de l'article 311-5, 3°, du code pénal.

Cass. Crim. 5 septembre 2023, n°22-86256

Par janus2

Vous confondez domicile et propriété privée qui sont deux notions différentes dans le droit.

Par stephdu54

Ah bon, le domicile ne serait pas une propriété privée??

Par stephdu54

Selon mes recherches:
Le domicile est le siège légal de la personne, le lieu où elle est censée demeurer en permanence et où elle a son principal établissement. Il permet une localisation juridique de la personne.

La propriété privée désigne la propriété de biens par des parties privées , c'est-à-dire essentiellement toute personne ou tout objet autre que le gouvernement. La propriété privée peut être constituée de biens immobiliers, de bâtiments, d'objets, de propriété intellectuelle (droits d'auteur, brevets, marques déposées et secrets commerciaux).

Par stephdu54

Par opposition au bien public, une propriété privée est un bien qui appartient à une personne physique ou morale de droit privé ou dont l'usage n'est pas affecté à un usage public. La notion de domicile intègre celle de propriété privée.

Par Nihilscio

Bonjour,

Désolé, mais la ruse, utilisée pour pénétrer un immeuble, est une violation de domicile.
Non. Les parties communes de l'immeuble constituent une propriété privée, ce qui n'en fait pas un domicile. Domicile de qui ?

Si les parties communes d'un immeuble en copropriété étaient un domicile, l'assemblée générale ne pourrait donner à la police une autorisation permanente d'y pénétrer comme cela est prévu au h) de l'article 24 de la loi du 10 juillet 1965. L'accès en serait régi par l'article 76 du code de procédure pénale

---
Par stephdu54

Désolé, mais c'est ainsi que j'ai gagné deux procédures, vous remémorant le fait que je suis locataire du parc social, bien différent d'une copropriété, mon immeuble n'est pas ouvert aux va-et-vient de quiconque, mais bien réservé à un

accès privé pour les locataires, fermé par visiophone et tire-suisse, et si je m'en réfère à toutes vos réponses, parce qu'une porte est ouverte, alors on aurait le droit de pénétrer, alors merci de dire cela au propriétaire d'un pavillon qui aurait oublié de refermer son portail ou sa porte de garage et de se voir rétorquer :" j'ai le droit d'entrer puisque c'est ouvert", de quoi bien rire.

Par Urbicande75

Une réponse très claire à une question au gouvernement

https://questions.assemblee-nationale.fr/q15/15-5233QE.htm

Par Nihilscio

D'abord le sujet est intitulé : « porte-à porte dans une copropriété ». Mais, copropriété ou immeuble social, c'est pareil pour ce qui concerne la protection de l'accès aux parties communes. Ensuite, j'aimerais bien en savoir un peu plus sur vos procédures.

Personne n'a dit qu'on avait le droit de pénétrer dans un lieu privé même si la porte est ouverte. Vous déformez les propos qui ont été tenus.

Violation de propriété et violation de domicile, pénalement, c'est très différent.
Article 226-4 du code pénal : Constitue notamment le domicile d'une personne, au sens du présent article, tout local d'habitation contenant des biens meubles lui appartenant, que cette personne y habite ou non et qu'il s'agisse de sa résidence principale ou non.
Vous avez installé votre salon dans le hall de l'immeuble ?

En matière de droit pénal, les parties communes d'un immeuble ne sont pas un domicile. Celui qui commet une violation de domicile encourt trois ans d'emprisonnement. Le démarcheur qui parvient à se faufiler pour pouvoir sonner aux portes des appartements n'encourt aucune peine de prison.

Le domicile est le lieu, privé, où l'on habite et où la personne qui l'habite a droit au respect de se vie privée c'est à dire derrière la porte de son appartement. Avant, ce n'est pas encore son domicile. Les parties communes d'un immeuble ne sont pas un lieu privé. Une vidéo-surveillance y est autorisée à condition qu'elle ne permette pas d'observer les entrées des domiciles.

Par Urbicande75

A la lecture du lien ci dessus, je peux comprendre l'argument d'une partie commune "domicile" puisque j'ai le droit de m'y dire "chez moi" vis à vis d'un tiers à la copro même si c'est partagé avec les autres copropriétaires (le règlement de copropriété qui fixent la cohabitation, ne concerne pas le tiers).

En revanche aucune idée si un tel argument a pu avoir du succès... la preuve de l'entrée illégitime doit etre coton...