



## 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 indiscretion, 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 entraîné 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 boîtes 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 boîte 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 fait 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 et j'ai dû 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 quasi-totalité des problèmes que nous avons se rapportent aux parties communes et à leur utilisation.

-----  
Par FranckElkaim

Très bien, merci pour votre réponse