



## Conflit syndic et dégradation boîtes aux lettres

-----  
Par fr123

Bonjour,

Je suis propriétaire d'un appartement que je loue via une agence immobilière.

Je viens de recevoir un courrier de mon syndic m'informant de la dégradation d'un bloc de 4 boîtes aux lettres lors d'une livraison. Le livreur a endommagé accidentellement la totalité du bloc de boîtes aux lettres en voulant livrer un colis dans la boîte aux lettres de ma locataire.

On me demande de payer les réparations et de répercuter cette somme à ma locataire, à savoir environ 200 euros, car la responsabilité d'après le syndic est le livreur de ma locataire.

voici le courrier exact :

Objet : Dégradation du bloc de boîtes aux lettres lors d'une livraison - Mise en charge des frais de réparation

Monsieur,

Nous vous informons qu'au moment d'une livraison effectuée par la société DPD à votre locataire le L5/7L/2024, le livreur DPD a endommagé la totalité du bloc de boîtes aux lettres. Vous trouverez ci-joint les photos attestant de la dégradation constatée.

Malgré plusieurs démarches auprès de DPD pour obtenir une prise en charge de ces dommages, nous n'avons, à ce jour, obtenu aucune réponse satisfaisante de leur part.

En conséquence, et afin de garantir la réparation du dommage causé, nous avons pris la décision de porter la facture de réparation du bloc de boîtes aux lettres au débit de votre compte de charges.

Nous vous invitons à répercuter cette charge à votre locataire, qui devra, de son côté, effectuer les démarches nécessaires auprès du site marchand de DPD pour obtenir un éventuel remboursement.

J'ai donc contacté par mail le syndic en lui rappelant que les boîtes aux lettres sont réputées être des parties communes. Et qu'il incombe au syndic de prendre en charge le remplacement ou la réparation d'une boîte détériorée.

J'ai invité donc le syndic à faire une déclaration à l'assurance de la copropriété.

Le syndic me répond ceci :

Il ne s'agit pas là de savoir si c'est une partie privative ou commune, mais de la responsabilité attenante à cette dégradation = c'est le livreur de votre locataire qui l'a endommagée, nous l'avons fait réparer, le montant de la franchise pour vandalisme est supérieur à la réparation, et donc l'assurance ne prendra pas en charge d'autant que nous avons un tiers identifié. En revanche, votre locataire peut en revanche faire une déclaration à sa RC pour se voir remboursée.

Voilà pour le tableau.

Je trouve abhorrant que l'on me demande de payer sous prétexte que c'est le "livreur de ma locataire". Ce sont des accidents qui arrivent. Le syndic a une assurance mais le montant des réparations sont inférieurs à la franchise de l'assurance, donc ils me demandent de payer...

La responsabilité n'est-elle pas exclusivement la société de livraison ? Le "livreur de ma locataire" a-t-elle une valeur juridique ?

Je ne pense pas que ma locataire paiera les réparations si je répercute cette somme.

Cette somme va être ajoutée à mon compte de charge : quels sont les recours pour ne pas payer ?

Le syndic ne manque-t-il pas à ses obligations ? et si oui, comment le rappeler à ses obligations.

Je vous remercie pour votre aide

-----

Par renaud08

Je comprends votre frustration face à cette situation. Voici quelques points à considérer et des suggestions sur la marche à suivre :

#### Responsabilité de la dégradation

La responsabilité pour les dommages causés par le livreur dépend de plusieurs facteurs :

**Responsabilité du livreur :** En principe, c'est effectivement la société de livraison qui devrait prendre en charge les dégâts causés par son employé. Il est surprenant que DPD n'ait pas répondu aux démarches du syndic.

**Responsabilité de la locataire :** Même si le livreur était en train de livrer un colis à votre locataire, la locataire elle-même n'est pas directement responsable des dommages causés par un tiers.

#### Syndic et obligations

Les boîtes aux lettres étant des parties communes, il est généralement de la responsabilité du syndic de gérer leur entretien et les réparations. Le fait que la réparation coûte moins que la franchise de l'assurance de la copropriété ne devrait pas automatiquement vous rendre responsable des coûts.

#### Actions possibles

**Contactez la société de livraison (DPD) :** Vous pouvez essayer de contacter directement DPD pour insister sur la prise en charge des frais de réparation. En tant que propriétaire, vous avez également un intérêt direct dans cette affaire.

**Demandez à votre locataire de faire une déclaration à son assurance responsabilité civile :** Comme le suggère le syndic, votre locataire pourrait déclarer l'incident à son assurance. Mais cela ne garantit pas que les frais seront remboursés.

**Vérifiez les termes de votre contrat de copropriété et du règlement de copropriété :** Il serait utile de revoir les documents de copropriété pour vérifier si les frais de réparation des parties communes peuvent être répercutés sur les copropriétaires de cette manière.

**Prenez conseil auprès d'un avocat :** Compte tenu de la complexité de la situation, consulter un avocat spécialisé en droit immobilier pourrait vous aider à déterminer les meilleures actions à entreprendre. Un avocat pourra aussi vous conseiller sur la manière de rappeler vos droits et obligations au syndic.

Enfin, voici une petite astuce pour alléger cette démarche : faites valoir l'importance de l'entretien des parties communes et l'intérêt collectif des copropriétaires dans vos échanges avec le syndic.

J'espère que ces pistes vous seront utiles pour résoudre ce problème. N'hésitez pas à revenir vers moi pour toute autre question ou clarification !

-----  
Par fr123

Je vous remercie pour votre réponse rapide et très utile.

-----  
Par Heniri

Hello !

Renaud comment concilier "la locataire elle-même n'est pas directement responsable des dommages causés par un tiers" avec "Demander à votre locataire de faire une déclaration à son assurance RC". L'assurance de la locataire n'a pas plus de raison d'assumer les dégâts causés par le livreur à un équipement de la copropriété que le propriétaire FR (ou sa propre assurance RC).

Le syndic doit engager la responsabilité civile de l'employeur du fait de son préposé.

A+

-----  
Par Urbicande75

Bonjour,

Voici ce qui peut vous intéresser (mai je ne trouve pas de lien vers la décision qui serait à lire pour être sur que le résumé est correct) :

Un copropriétaire ne répond pas des personnes qui entrent dans une résidence pour se rendre dans son appartement, notamment pour effectuer une livraison. Dès lors il n'a pas à supporter les conséquences d'une dégradation des parties communes par un livreur. Toutefois le règlement peut contenir une clause contraire.

Cour d'Appel AIX, 4ème Ch A, 30 novembre 2004, N° 2004/657.

Vérifiez votre règlement de copropriété. En tout état de cause, il me semble qu'une responsabilité peut difficilement être applicable à une batterie de boîte aux lettres qui est normalement accessible depuis l'extérieur sans invitation particulière autre que la commande d'un objet livré et donc hors de la surveillance du copro

-----  
Par yapasdequoi

Bonjour,

Sauf si l'auteur des faits (ou son employeur) reconnaît la dégradation, il est impossible au syndic d'incriminer la responsabilité de qui que ce soit et la réparation est aux frais de l'ensemble des copropriétaires.

Ce n'est en aucun cas une charge locative, et le locataire ou le copropriétaire ne sont pas responsables des agissements de leur livreur.

S'il y a une télésurveillance, il est possible de porter plainte et les forces de l'ordre feront leur enquête.

cf code civil 1242

Les maîtres et les commettants, du dommage causé par leurs domestiques et préposés dans les fonctions auxquelles ils les ont employés ;

Le livreur n'est en aucun cas employé/préposé ni du locataire et encore moins du copropriétaire.

-----  
Par chaber

Bonjour

En copropriété, il convient de lire le règlement de copropriété afin de vérifier s'il prévoit des dispositions conventionnelles relatives aux boîtes lettres. Il peut préciser si les boîtes aux lettres sont parties communes ou parties privatives, le modèle, la couleur, la répartition des frais, les modalités de changement des étiquettes...

Sauf vétusté la responsabilité du locataire est engagée

Demander à votre locataire de faire une déclaration à son assurance responsabilité civile : Comme le suggère le syndic, votre locataire pourrait déclarer l'incident à son assurance. Mais cela ne garantit pas que les frais seront remboursés.

L'assureur n'interviendra pas dans l'indemnisation (conditions générales exclusions dommages aux dommages confiés ou loués) Si la responsabilité du livreur est prouvée, l'assureur peut tenter un recours contre lui ou son entreprise

-----  
Par yapasdequoi

Même si la boîte à lettres est indiquée privative dans le RDC, le locataire ne peut pas être responsable de réparer l'ensemble de la batterie.

-----  
Par fr123

Je vous remercie tous vivement pour vos messages, vos réponses rapides et pertinentes.

-----  
Par isernon

bonjour,

il est possible que les boîtes à lettres soient des parties privatives.

voir ce lien :

[url=https://www.village-justice.com/articles/les-boites-aux-lettres-normalisees-dans-immeuble-copropriete,46923.html#:~:text=Dans%20la%20grande%20majorit%C3%A9%20des,de%20sa%20boite%20aux%20lettres.]https://www.village-justice.com/articles/les-boites-aux-lettres-normalisees-dans-immeuble-copropriete,46923.html#:~:text=Dans%20la%20grande%20majorit%C3%A9%20des,de%20sa%20boite%20aux%20lettres.[/url]

salutations

-----  
Par fr123

Bonjour, merci pour votre message. Ce sont des parties communes

-----  
Par yapasdequoi

Dans ce cas et ceci sauf si l'identité de l'auteur du vandalisme est identifié, il n'est pas possible d'imputer les réparations ni au locataire ni à son bailleur.

Le syndic peut porter plainte contre X et demander une prise en charge par l'assureur de l'immeuble, si et seulement si cette couverture "vandalisme" est prévue au contrat.

Le reste est à répartir sur les copropriétaires au prorata des tantièmes.

-----  
Par isernon

dans votre premier message, vous indiquez que les boîtes aux lettres sont réputées être des parties communes,

ben non, elles peuvent être des parties privatives, comme m'indique Chaber dans son message.

quelle est votre source, pour dire que vos boites à lettres sont des parties communes ?

-----  
Par Henriri

Hello !

Q'un équipement soit une partie commune ou\* privative ne fait que désigner qui (son propriétaire) doit agir contre l'entreprise de livraison responsable civilement de sa dégradation.

\* cf règlement de copropriété.

A+

-----  
Par fr123

Isernon,  
pour répondre à votre question de savoir si les boites aux lettres sont des parties communes :  
Rien n'est précisé dans le règlement de copro, par défaut elles sont donc réputées être des parties communes

-----  
Par fr123

Le syndic, lors des mes échanges par mail, est complètement de mauvaise foi et reste campé sur ses positions.

Quels sont les démarches que je dois réaliser afin que le montant des réparations ne soit pas inscrits sur mon comptes de copro ?

D'après mes recherches, je devrais envoyer un mise en demeure.

Comment la formuler correctement ? surtout pour quel motif précis ?

Merci

-----  
Par yapasdequoi

Attendez quand même de recevoir la facture avant de contester.  
ensuite vous ne la payez pas et vous laissez le syndic s'énerver à prouver votre dette.

code civil

Article 1315 Version en vigueur du 21 mars 1804 au 01 octobre 2016

Création Loi 1804-02-07 promulguée le 17 février 1804

Celui qui réclame l'exécution d'une obligation doit la prouver.