



Remplacement serrure suite vandalisme

Par Chris02000

Bonsoir,

Je me permets de vous soumettre mon cas pour lequel je n'arrive pas à trouver de réponse suffisamment explicite et qui me pose des inquiétudes :

Je suis propriétaire d'un appartement que je loue à un jeune homme par le biais d'un syndic.

La serrure a subi un vandalisme mi-mars 2023.
Le locataire ne m'a pas prévenu, ni l'assurance ni la gendarmerie.

Il a contacté, sans m'en avertir, un serrurier qui a facturé 75?ht d'intervention et près de 380?ht pour un cylindre ISEO R6 30x30 que l'on trouve à moins de 40? sur le net.

Il a déposé plainte 12 semaines après l'incident (!!) auprès d'un poste de gendarmerie d'un département voisin situé à une cinquantaine de kilomètres de l'appartement.

Ce jour, le syndic me contacte pour m'informer du refus d'indemnisation de la part de son assurance habitation et me demande ma position ainsi que celle de mon assurance PNO sur ce sujet.
Mon assurance PNO refuse toute indemnisation.

Puis-je être contraint de régler cette facture au montant exorbitant ?

Je vous remercie par avance pour votre aide.

Cordialement,

Christophe G.

Par RayanL

Bonjour
Malheureusement c'est les prix des interventions de serruriers en urgence. Ils s'en mettent plein les poches.

Je ne comprends pas pourquoi votre locataire n'a porté plainte qu'au bout de 3 mois.
Etant le propriétaire, je pense que ça aurait été bien de porter plainte vous aussi mais peut être que je me trompe.

Peut être que votre assurance considère que le côté de la porte donnant sur l'extérieur n'est pas assuré. Les assurances PNO assurent l'intérieur du bien si je ne me trompe pas.
Du coup les vandalismes ne sont pas pris en charge ?

Malheureusement, moi aussi j'ai du changer une serrure. Le locataire aurait du vous laisser le choix.
Vous allez devoir régler le montant mais je pense que cela peut être difficile de faire passer ce montant sur l'état des lieux de sortie vu que ce n'est pas du fait de votre locataire

Rayan

Par chaber

Bonjour
La serrure a subi un vandalisme mi-mars 2023.
Le locataire ne m'a pas prévenu, ni l'assurance ni la gendarmerie.

Il a contacté, sans m'en avertir, un serrurier qui a facturé 75?ht d'intervention et près de 380?ht pour un cylindre ISEO R6 30x30 que l'on trouve à moins de 40? sur le net.

Normalement une facture doit être payée par celui qui commande les travaux

Par AGeorges

Bonjour Chris,

Quelques précisions.

- Un Syndic gère une copropriété, pas des locations. Vous avez donc confié votre bien à un cabinet de gérance qui peut être hébergé par la même société que le Syndic.
- Un vandalisme doit être déclaré à son assurance (par le locataire) dans les 24h, et le dépôt de plainte à la police doit précéder. Le non-respect de ces clauses peut avoir provoqué un rejet de clause de garantie.
- En cas d'urgence (incapacité de rentrer dans l'appartement), le locataire doit vous joindre ou s'arranger avec son assurance pour faire réparer en urgence. S'il ne contacte personne et prend toutes les initiatives, ce sera à lui d'assumer les frais associés. Votre accord est nécessaire pour vous engager financièrement.
- Au niveau des assurances, la clause vandalisme peut ne pas avoir été souscrite. A vérifier, mais il me semble qu'elle est du ressort des garanties prises par le locataire. Il peut aussi y avoir une franchise.
- Ne parlez pas de l'assurance du Syndic. Il s'agit de l'assurance de la Copropriété, même si c'est le Syndic qui la gère. Cette dernière devrait pouvoir être mise en cause si l'immeuble dispose d'une fermeture d'un hall d'entrée empêchant l'accès aux appartements. Si ce dispositif est inopérant, faute d'entretien, la responsabilité du Syndicat peut être mise en cause. Encore faut-il à nouveau que la bonne garantie ait été souscrite. Et si ce n'est pas le cas, alors, ce peut être au Syndicat de payer (et vous aurez juste votre quote-part), même si son assurance ne rembourse pas. Ceci pouvant par ailleurs, vous permettre de vérifier si l'assurance "MRH" contractée par la Copropriété est correcte et couvre les bonnes garanties. Il arrive que des économies de bouts de chandelles soient mise en place par le groupe CS-Syndic.

Par Isadore

Bonjour,

Le locataire doit payer les dégâts sauf s'il n'est pas responsable (ou une personne qu'il a introduite dans le logement) :
[url=https://www.legifrance.gouv.fr/loda/article_lc/LEGIARTI000038834730/]https://www.legifrance.gouv.fr/loda/article_lc/LEGIARTI000038834730/[/url]

Le locataire est obligé : [...]

c) De répondre des dégradations et pertes qui surviennent pendant la durée du contrat dans les locaux dont il a la jouissance exclusive, à moins qu'il ne prouve qu'elles ont eu lieu par cas de force majeure, par la faute du bailleur ou par le fait d'un tiers qu'il n'a pas introduit dans le logement ;

En cas de vandalisme sans responsabilité de sa part, le locataire peut exiger du propriétaire la prise en charge des travaux. Cependant il me semble douteux qu'on puisse imposer au bailleur de rembourser des frais engagés sans son accord.

A mon avis, même si le locataire peut invoquer l'urgence (nécessité de protéger son domicile contre les intrusions et bailleur injoignable), un juge n'imposerait pas un remboursement intégral des frais si ceux-ci sont excessifs. Le locataire pourrait au mieux prétendre à un remboursement "au prix moyen du marché".

Par Chris02000

Bonjour et merci pour vos réponses,

D'après ce que je peux lire, le fait que le locataire ne m'ait pas informé avant d'engager des dépenses et vu qu'il n'a pas non plus prévenu l'assurance ni déposé plainte dans les délais impartis (c'est certainement pour cette raison que son assurance refuse toute indemnisation), il ne peut faire valoir le droit à ce que je le rembourse ?

Par AGeorges

Oui Chris,

C'est l'avis dominant. Disons que les intervenants de ce forum se prononcent en fonction des éléments que vous

donnez.

Vous pouvez refuser le remboursement en expliquant pourquoi, ou proposer un remboursement partiel, sur la base d'environ une centaine d'euros MAXIMUM "par gentillesse" ou pour garder des relations raisonnables avec votre locataire. Cela ne l'empêchera pas de vous assigner en justice, mais vu ses "omissions", il a peu de chances d'avoir gain de cause.

Pour ma part, je dis qu'il existe une assurance vandalisme, que le locataire qui ne la souscrit pas doit assumer quand cela lui arrive, et qu'il en est de même pour tout engagement financier fait sans l'accord préalable du bailleur (vous).

Par yapasdequoi

Bonjour,
Je rejoins les réponses précédentes. Vous ne devez RIEN à votre locataire, il assume les dégradations du logement selon l'article 7 de la loi n°89-462 et paye les prestations qu'il commande selon l'article 1199 du code civil.

Article 1199
Version en vigueur depuis le 01 octobre 2016
Modifié par Ordonnance n°2016-131 du 10 février 2016 - art. 2
Le contrat ne crée d'obligations qu'entre les parties.

Les tiers ne peuvent ni demander l'exécution du contrat ni se voir contraints de l'exécuter, sous réserve des dispositions de la présente section et de celles du chapitre III du titre IV.

Mais vous pouvez aussi être "sympa" et lui rembourser une partie... mais rien ne vous y oblige.

PS : Ce n'est pas un syndic qui gère votre location, c'est un "gestionnaire locatif".

Par janus2

Bonjour,
La jurisprudence est claire dans un cas comme cela. Même dans le cas de travaux à la charge du bailleur, si le locataire prend seul la responsabilité de les faire exécuter, il en assume le coût (sauf cas d'urgence et impossibilité de joindre le bailleur, mais ici, il n'y avait pas d'urgence).

Par Chris02000

Merci beaucoup pour vos réponses,

Je serai plus détendu ce week-end.

Bon week-end à vous.

Bien cordialement,

Chris.