

Degradation ascenseur lors d'un déménagement

Par alemesk92

Bonjour,

Le syndic m'accuse d'avoir dégradé l'ascenseur lors de mon déménagement (28.05). Or les rayures présentes dans la cabine d'ascenseur existaient de longue date (rayures noircies). De plus, j'avais demandé au gardien d'immeuble de poser une housse de protection, mais un représentant du conseil syndical affirme que je n'ai pas attendu la protection pour commencer mon déménagement. Trois personnes venues me prêter main forte le jour du déménagement peuvent témoigner que la housse de protection était bien en place. A ma connaissance, aucun élément ne prouve que j'ai effectivement endommagé la cabine d'ascenseur si ce n'est la parole d'une personne du conseil syndical qui m'aurait vu depuis sa fenêtre (qui ne donne pas sur l'ascenseur)...

Lors de l'état des lieux de sortie (20.06) réalisé avec le propriétaire, avec qui j'entretiens de très bon rapports, nous avons pris des photos, et mon propriétaire a retenu la somme de 1000? sur la caution en attendant d'avoir plus d'éléments.

Aujourd'hui, le propriétaire m'appelle pour me dire qu'il a reçu une lettre du syndic avec devis à l'appui (2440?) pour remise en état de la cabine d'ascenseur. Mon propriétaire est assez embêté parce qu'il a signé un compromis de vente et craint que la vente ne soit bloquée par le syndic tant que cette somme n'est pas payée. Il souhaiterait que je lui fasse un chèque de 1440? (en complément de la retenue de 1000?). De mon côté, il est hors de question de payer pour des dégradations dont je ne suis pas responsable. La situation est inconfortable puisque j'ai toujours été en bon terme avec mon propriétaire. Fait troublant, je suis passé ce soir dans mon ancien immeuble et j'ai constaté que les rayures avaient été amplifiées : une paroi était légèrement enfoncée sur 1 ou 2 cm (enfoncement qui existait depuis au moins 6 mois avant mon déménagement), aujourd'hui, la paroi est arrachée avec un trou de 3 cm sur 1cm (j'ai bien sûr pris une photo). J'ai l'impression que le syndic souhaite trouver une bonne poire pour remettre à neuf une cabine qui subit une usure normale.

Quels sont mes recours possibles? Suis je dans mon droit si je refuse de payer?
Serai je en droit de demander la totalité de ma caution?

Le syndic peut il réellement bloquer la vente de l'appartement tant que ce litige n'est pas réglé?

Le propriétaire est responsable vis à vis du syndic, est il possible de traiter directement avec le syndic (et donc désengager la responsabilité du proprio)?

merci

Par mimi493

C'est à l'accusateur de prouver ses dires.

Votre bailleur doit vous rendre votre dépôt de garantie et se débrouiller avec son syndic ou ce dernier doit vous indiquer personnellement.

Par alemesk92

Merci pour votre réponse.

Petite précision : le règlement de propriété interdit en principe l'usage de l'ascenseur lors d'un déménagement, mais ceux ci sont tolérés sous réserve du respect des règles de protection de la cabine.

Est ce que cela change quelque chose pour moi?

D'avance merci

Par mimi493

non. En aucun cas, on ne peut vous mettre à l'amende pour une entorse au règlement de copro

Par chris_ldv

Bonjour,

alemsk92 Le 09/08/2011 07:50

Petite précision : le règlement de propriété interdit en principe l'usage de l'ascenseur lors d'un déménagement, mais ceux ci sont tolérés sous réserve du respect des règles de protection de la cabine.

Est ce que celà change quelque chose pour moi?

mimi493, Le 09/08/2011 18:45

non. En aucun cas, on ne peut vous mettre à l'amende pour une entorse au règlement de copro

J'ai, pour ma part une opinion différente: le locataire est tenu de respecter le règlement de copropriété dont un exemplaire doit lui être remis par le bailleur avec le bail.

Or vous avez, selon vos propres explications, utilisé devant témoins cet ascenseur sans que les protections soient présentes.

Les dégâts subis par l'ascenseur sont, toujours d'après vos propres explications, évidents (peu importe qu'ils se soient aggravés depuis).

Le syndic de gestion de l'immeuble sur la base du devis de l'ascensoriste a imputer la somme de 2440?sur le compte du propriétaire du lot identifié comme étant à l'origine des dégâts, à savoir votre bailleur.

Les dégâts étant intervenus avant la restitution des clefs le locataire est responsable des actions de son fait.

Bien entendu ces dégâts intervenus sur la parties communes ne peuvent pas être mentionnés sur l'état des lieux du logement. A ce titre le bailleur ne peut pas retenir de montant sur le dépôt de garantie qui doit vous être restitué MAIS sur la base de l'article 1382 du code civil le bailleur peut engager votre responsabilité.

Cordialement,

Par mimi493

oui et donc prouver qu'il est celui qui a dégradé, la charge de la preuve lui appartient, il ne suffit pas d'arguer d'un manquement au règlement ce copro

(bonnes vacances, chris ? :)

Par alemsk92

J'ai, pour ma part une opinion différente: le locataire est tenu de respecter le règlement de copropriété dont un exemplaire doit lui être remis par le bailleur avec le bail.

Or vous avez, selon vos propres explications, utilisé devant témoins cet ascenseur sans que les protections soient présentes.

Les dégâts subis par l'ascenseur sont, toujours d'après vos propres explications, évidents (peu importe qu'ils se soient aggravés depuis).

Le syndic de gestion de l'immeuble sur la base du devis de l'ascensoriste a imputer la somme de 2440?sur le compte du propriétaire du lot identifié comme étant à l'origine des dégâts, à savoir votre bailleur.

Les dégâts étant intervenus avant la restitution des clefs le locataire est responsable des actions de son fait.

Bien entendu ces dégâts intervenus sur la parties communes ne peuvent pas être mentionnés sur l'état des lieux du logement. A ce titre le bailleur ne peut pas retenir de montant sur le dépôt de garantie qui doit vous être restitué MAIS sur la base de l'article 1382 du code civil le bailleur peut engager votre responsabilité.

Cordialement,

Bonjour,

Merci pour vos remarques. Je tiens apporter quelques précisions :

- le règlement de copropriété ne m'a pas été remis par le bailleurs (et cela figure sur le bail, le bailleur ayant utilisé un modèle de bail standard avec une rubrique "pièces annexées au contrat", la case "copie des extraits du règlement de copropriété" n'a pas été cochée, puisque ce document ne m'a pas été transmis. Et j'avoue que je n'étais absolument pas au courant de cette interdiction, j'avais prévenu le gardien de mon déménagement et il m'avait dit qu'il fallait que la housse soit installée, c'est tout. J'ai découvert cette interdiction, suite à cette plainte du syndic...

- J'ai utilisé l'ascenseur avec la housse de protection, je dispose à ce jour de trois attestations sur l'honneur le confirmant.

- Les dégâts mentionnés n'étaient pas si évidents que ça : le régisseur a reconnu par oral qu'il n'avait rien remarqué le lundi suivant, avant que le conseil syndical vienne se plaindre. De même, suite à cette plainte (plusieurs semaines après le déménagement), je suis allé voir une ancienne voisine, pour lui demander de confirmer que les rayures existaient avant mon déménagement, elle m'a dit qu'elle n'avait jamais remarqué de rayures (aussi bien avant qu'après mon déménagement). Est ce qu'une attestation de cette personne précisant que les dégâts qui me sont imputés n'étaient pas si évidents pourrait m'aider à dégager ma responsabilité?

Cordialement

Par chris_ldv

Bonjour,

"une paroi était légèrement enfoncée sur 1 ou 2 cm (enfoncement qui existait depuis au moins 6 mois avant mon déménagement), aujourd'hui, la paroi est arrachée avec un trou de 3 cm sur 1cm (j'ai bien sûr pris une photo)."

"Les dégâts mentionnés n'étaient pas si évidents que ça."

Ces deux appréciations du même auteur sont pour le moins contradictoires ou, à minima, originales ...

Cordialement,

Par alemesk92

"une paroi était légèrement enfoncée sur 1 ou 2 cm (enfoncement qui existait depuis au moins 6 mois avant mon déménagement), aujourd'hui, la paroi est arrachée avec un trou de 3 cm sur 1cm (j'ai bien sûr pris une photo)."

"Les dégâts mentionnés n'étaient pas si évidents que ça."

Bonjour

Je persiste, cet enfoncement était difficilement visible à l'époque : légère fissure verticale, parallèle à 2 montants métalliques (et à moins de 1 cm du montant métallique), le tout situé à près de 2 m de haut (si ce n'est plus). C'est bien après mon déménagement (au moins 1 mois après) que cette dégradation a été aggravée, maintenant on parle d'un véritable trou laissant la structure métallique à nu. Le panneau a été arraché après mon état des lieux de sortie.

Bien sûr cela reste subjectif et à l'appréciation de chacun. Le bailleurs, dans une lettre envoyée au syndic avait clairement indiqué qu'il y avait une exagération manifeste dans la description des "dégradations"

Mais bon, cela ne change rien pour moi puisque je ne suis pas l'auteur de ces dégradations.

Je suis retourné une fois encore rencontrer le gardien hier soir, à la recherche de témoins qui pourraient abonder dans mon sens (existence des rayures et de ce fameux enfoncement, ou fissure si vous préférez, avant mon déménagement. Il m'a appris qu'une autre personne de la résidence a eu le même problème que moi (avec plainte venant du même copropriétaire) il y a quelque mois de cela. Je vais rencontrer ce voisin à son retour de vacances.

Bien cordialement

Par amjord3

Bonjour

Le syndic peut-il exiger une caution au locataire qui déménage, ou c'est l'assurance de la copropriété qui doit payer ; en cas de dégradation de l'ascenseur ?

Merci pour la réponse

A.M

C'est bien une question que je pose !

Par moisse

Bonsoir,

Ni l'un ni l'autre.

Le syndic ne connaît pas "juridiquement" le locataire, uniquement le copropriétaire.

Une assurance peut intervenir, mais elle procédera par recours au recouvrement des frais occasionnés.

Par amjord3

Merci pour la réponse... mais l'assurance du propriétaire ou celle du locataire ? à mon avis c'est le locataire qui doit faire la déclaration à son assurance, comme cela se fait dans les accidents routiers.

Cordialement

A.J.M