



Réparation d'une fenêtre vandalisée - qui paie?

Par **conso78**, le **11/02/2011** à **10:58**

Bonjour,

je souhaiterais avoir votre avis sur le problème suivant:

Je vis dans un appartement loué, géré par une société HLM. Il y a plusieurs mois déjà, quelqu'un a vandalisé une de mes fenêtres en lançant un objet avec une telle force que le double vitrage s'est fêlé sur une partie importante; mais seule la partie extérieur du double vitrage a été atteinte.

J'ai tout de suite prévenu mon assureur, qui m'a demandé si je savais qui avait vandalisé ma fenêtre. Comme je lui répond que je n'ai pas vu le/la coupable, alors l'assureur me réponds qu'il ne sera donc pas possible que l'assurance poursuive le/la coupable et demande à son assurance de couvrir les frais de réparations.

L'assureur me dit donc que comme la fenêtre a été brisée de l'extérieur par une personne inconnue, les frais de réparations sont à la charge de la société HLM, car l'extérieur de la fenêtre fait partie des parties communes de l'immeuble.

Le courrier de l'assureur m'indique que: "le vitrage endommagé, faisant partie de l'immeuble, ne vous appartient pas, votre assureur, ne garantit que les bien vous appartenant.

D'autre part, votre assureur ne doit pas non plus intervenir en tant qu'assureur "Responsabilité Civile Locative" puisque vous n'êtes pas responsable des dommages".

Je me tourne donc vers la société HLM, à qui je remets une copie du courrier. La responsable des locaux m'assure qu'elle remettra ce courrier à son responsable et que je recevrai une réponse au plus tôt. N'ayant pas de réponse après plusieurs mois je contacte par téléphone le siège de la société HLM.

La personne qui me réponds très agréablement me dit qu'ils n'ont rien reçu de ma demande mais qu'elle va se renseigner et qu'on me rappellera. Le lendemain une personne visiblement enragée et particulièrement désagréable me rappelle pour me signifier que c'est à mon assureur de payer.

Je lui explique calmement que tout cela a déjà été discuté il y a plusieurs mois, et que tout ce que j'attends c'est une réponse de leur part, positive ou négative. Elle me réponds, comme si elle parlait à un faible d'esprit, que la réponse elle était justement entrain de me la donner à ce moment même, et me demande qu'est ce que j'attendais de plus.

Je lui ai donc dit que sa réponse par téléphone je n'en avais que faire et qu'il me fallait une réponse écrite sur un papier que je puisse transmettre à mon assureur afin que mon dossier avance. Ce à quoi, elle m'a répondu qu'elle prendra donc contact avec la responsable des locaux de mon immeuble.

Excédé je vais voir cette responsable des locaux pour lui demander ce qu'elle a bien pu faire du courrier de mon assureur que je lui ai remis il y a des mois de cela. Bien sûr elle m'assure l'avoir transmis en temps et en heure.

Puis elle me ressort le même laïus que la personne au téléphone, que de toute façon ce n'est pas la société HLM qui prendra en charge la réparation, que ça doit être mon assureur, et qu'au font c'est de ma faute car j'aurai dû prendre une assurance spéciale bris de glace pour l'appartement.

Elle m'explique qu'il faut que j' imagine que mon appartement c'est comme ma voiture, et si quelqu'un me brise une vitre c'est à l'assureur de payer (oui, on me prends vraiment pour un con!). En dernier recourt, elle me donne une idée fabuleuse:

elle me dit de casser moi même la vitre de l'intérieur afin de bénéficier de mon assurance. Là je lui réponds sérieusement (même si franchement j'étais à bout), que cet superbe idée ne sera pas applicable car mon dossier est ouvert depuis des mois chez l'assureur...

Puis elle ajoute très sérieusement, sur le mode de la confiance et de la conviction, que je devrai contacter une association de consommateur et poursuivre mon assureur.

Donc voici ma question:

A votre avis (et légalement) qui doit prendre en charge les réparations de ma fenêtre?

Merci

Bonne journée

Par **fabienne034**, le **11/02/2011** à **15:03**

bonjour,

à l'intérieur suite à un dégât du bâtiment

- 1500 euros c'est votre assurance

+ 1500 euros c'est la société d'hlm

pour tout savoir sur le bail

<http://www.fbbs.net/contratlocationvide.htm>

Par **mimi493**, le **11/02/2011** à **18:32**

et ça sort d'où ? les textes, les références autre qu'une pub pour un site commercial ?

Par **corima**, le **11/02/2011** à **19:12**

Les reparations des actes de vandalisme dont on ne connait pas les auteurs sont à la charge du propriétaire ou du bailleur

Par **aie mac**, le **12/02/2011** à **13:14**

bonjour

[le décret de 87](#) (article 2b) indique que le remplacement des vitres est une réparation locative.

Par **aie mac**, le **12/02/2011** à **13:16**

[citation]à l'intérieur suite à un dégât du bâtiment

- 1500 euros c'est votre assurance

+ 1500 euros c'est la société d'hlm [/citation]

ça, désolé, mais c'est n'importe quoi.

au mieux, cela fait référence à des conventions d'assureurs, et les montant indiqués en sont

alors erronés.

Par **jeetendra**, le **12/02/2011** à **14:10**

Bonjour, si la garantie bris de glace est souscrite (assurance habitation) il me semble que c'est à votre assureur de prendre en charge les frais de réparation moins la franchise contractuelle.

Je ne vois pas ce que vient faire la responsabilité civile locative, un bris de glace peut relever d'une garantie de dommage au bien. Par contre certains assureurs refusent la prise en charge en cas de vandalisme ou de casse volontaire (exclusions contractuelles).

AIE MAC dont c'est le domaine nous en dira plus, cordialement.

Par **jeetendra**, le **12/02/2011** à **14:40**

En définitive [fluo]c'est à l'OPHLM de réparer la fenetre endommagé[/fluo]:

[fluo]En effet le locataire n'est pas responsable des dégradations occasionnées par « le fait d'un tiers qu'il n'a pas introduit dans le logement » (art. 7c de la loi du 6.7.1989.[/fluo]

[fluo]Votre propriétaire, bailleur est tenu de faire effectuer « toutes les réparations, autres que locatives, nécessaires au maintien en état [...] des locaux loués » (art. 6c de la même loi)[/fluo].

[fluo]En résumé comme l'a souligné à juste titre Corima : les reparations des actes de vandalisme dont on ne connaît pas les auteurs sont à la charge du proprietaire ou du bailleur[/fluo], tenez bon.

[fluo]Article 7 loi du 6 juillet 1989 (Les obligations du locataire)[/fluo]

«Le locataire est obligé :

a) De payer le loyer et les charges récupérables aux termes convenus ; le paiement mensuel est de droit lorsque le locataire en fait la demande ;

b) D'user paisiblement des locaux loués suivant la destination qui leur a été donnée par le contrat de location ;

[s]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 ;[/s]

d) De prendre à sa charge l'entretien courant du logement, des équipements mentionnés au

contrat et les menues réparations ainsi que l'ensemble des réparations locatives définies par décret en Conseil d'Etat, sauf si elles sont occasionnées par vétusté, malfaçon, vice de construction, cas fortuit ou force majeure ;

e) De laisser exécuter dans les lieux loués les travaux d'amélioration des parties communes ou des parties privatives du même immeuble, ainsi que les travaux nécessaires au maintien en état et à l'entretien normal des locaux loués ; les dispositions des deuxième et troisième alinéas de l'article 1724 du code civil sont applicables à ces travaux ;

f) De ne pas transformer les locaux et équipements loués sans l'accord écrit du propriétaire ; à défaut de cet accord, ce dernier peut exiger du locataire, à son départ des lieux, leur remise en l'état ou conserver à son bénéfice les transformations effectuées sans que le locataire puisse réclamer une indemnisation des frais engagés ; le bailleur a toutefois la faculté d'exiger aux frais du locataire la remise immédiate des lieux en l'état lorsque les transformations mettent en péril le bon fonctionnement des équipements ou la sécurité du local ;

g) De s'assurer contre les risques dont il doit répondre en sa qualité de locataire et d'en justifier lors de la remise des clés puis, chaque année, à la demande du bailleur. La justification de cette assurance résulte de la remise au bailleur d'une attestation de l'assureur ou de son représentant.

Toute clause prévoyant la résiliation de plein droit du contrat de location pour défaut d'assurance du locataire ne produit effet qu'un mois après un commandement demeuré infructueux. Ce commandement reproduit, à peine de nullité, les dispositions du présent paragraphe.»

[fluo]Article 6 (les obligations du bailleur)[/fluo]

[fluo]« Le bailleur est tenu de remettre au locataire un logement décent ne laissant pas apparaître de risques manifestes pouvant porter atteinte à la sécurité physique ou à la santé et doté des éléments le rendant conforme à l'usage d'habitation.[/fluo]

Les caractéristiques correspondantes sont définies par décret en Conseil d'Etat pour les locaux à usage d'habitation principale ou à usage mixte mentionnés au premier alinéa de l'article 2 et les locaux visés au deuxième alinéa du même article, à l'exception des logements-foyers et des logements destinés aux travailleurs agricoles qui sont soumis à des règlements spécifiques.

Le bailleur est obligé :

a) De délivrer au locataire le logement en bon état d'usage et de réparation ainsi que les équipements mentionnés au contrat de location en bon état de fonctionnement ; toutefois, les parties peuvent convenir par une clause expresse des travaux que le locataire exécutera ou fera exécuter et des modalités de leur imputation sur le loyer ; cette clause prévoit la durée de cette imputation et, en cas de départ anticipé du locataire, les modalités de son dédommagement sur justification des dépenses effectuées ; une telle clause ne peut concerner que des logements répondant aux caractéristiques définies en application des premier et deuxième alinéas ;

b) D'assurer au locataire la jouissance paisible du logement et, sans préjudice des dispositions de l'article 1721 du code civil, de le garantir des vices ou défauts de nature à y faire obstacle

hormis ceux qui, consignés dans l'état des lieux, auraient fait l'objet de la clause expresse mentionnée au a ci-dessus ;

[fluo]c) D'entretenir les locaux en état de servir à l'usage prévu par le contrat et d'y faire toutes les réparations, autres que locatives, nécessaires au maintien en état et à l'entretien normal des locaux loués ;[/fluo]

d) De ne pas s'opposer aux aménagements réalisés par le locataire, dès lors que ceux-ci ne constituent pas une transformation de la chose louée. »

Par **mimi493**, le **12/02/2011 à 15:03**

Encore faut-il qu'il prouve l'acte de vandalisme.
Qui dit que ce n'est pas lui qui a cassé sa vitre par inadvertance ?

Par **yo35**, le **06/03/2011 à 22:08**

Bonjour,

Il m'est arrivé un cas similaire. Ma fenêtre a été brisée et le volet roulant abîmé.

Mon propriétaire m'a dit que je devais contacter mon assurance, ce que j'ai fait.

Ils m'ont d'abord dit que mon contrat ne prenait pas en compte les actes de vandalismes (oups) puis j'ai rappelé en leur disant que je considérais cela comme une tentative d'effraction (je suis au rez-de-chaussée) ce qui est pris en compte dans mon contrat.

Bref je suis un peu perdu, est-ce à mon assurance de payer (et donc à moi de payer la franchise!) ou à mon propriétaire et si c'est le cas que dois-je faire?

Amicalement.

Par **nathalie1503**, le **27/02/2013 à 20:08**

Bonsoir à vous,

j'ai été victime d'une effraction avec vol dans le local professionnel que je loue à un propriétaire. La porte d'entrée ayant été saccagée, fracturée, etc.. mon assurance prend en compte le changement de la porte d'entrée mais j'ai une franchise à payer de 250 €uros !!! oups !!! à qui est-ce de payer ? Moi ou mon propriétaire. De plus, ce monsieur me loue un local sans chauffage (il ne s'en était pas vanté lors de la visite !!!!)
Pouvez-vous me donner des infos SVP !! merci beaucoup

Par **RoseMari**, le **19/07/2016** à **14:20**

Bonjour a vous.

Voila je viens de quitter l'immeuble dans lequel je vivais et l'agence immobilière ma contacter aujourd'hui pour me dire qu'une voisine de l'immeuble m'accuse d'avoir casser une fenêtre dans la cage d'escalier et aussi une porte, qu'elle m'aurait vu faire mais pendant le déménagement avec mes parents nous avons fait attention a tout et n'avons rien fait. Et nous n'avons en aucun cas vu la voisine ce jour la. Elle a fait intervenir le syndique. Qui veut me faire retenir ma caution pour l'appartement, ce qui n'a rien avoir. enfin l'appartement est parfait. C'est les cage d'escalier qu'il y a des problèmes dont nous n'avons rien avoir. Que puis-je faire pour prouver que ça n'est pas moi? Enfin je suis perdu.

Par **Visiteur**, le **19/07/2016** à **14:31**

BONJOUR marque de politesse [smile4]
Où sont les preuves de ces affirmations ?
Rassurez vous...

Par **RoseMari**, le **19/07/2016** à **14:43**

La voisine du premier dit qu'elle nous a vu, elle a dit cela au syndique de l'immeuble alors que nous ne l'avons même pas croiser.
Et tous cela trois semaines après qu'on est quitter l'immeuble.

Que dois-je faire exactement?

Merci a vous.