



Changement serrure porte entrée immeuble suite cambriolage

Par **OAraud**, le **04/06/2025** à **11:26**

Bonjour,

l'un de nos voisins s'est fait voler ses clés lors d'un cambriolage. Il a, par sécurité, fait changer la serrure de la porte d'entrée de l'immeuble. Son assurance ne prenant pas en charge ce changement de serrure, le montant a été réparti entre les 6 copropriétaires de l'immeuble. Cet état de fait n'étant imputable à aucun des copropriétaires, en dehors de celui qui s'est malheureusement fait cambrioler, est-il normal que les frais aient été répartis et non assumés par le seul copropriétaire responsable ?

Merci d'avance pour vos réponses.

Par **Pierrepaulejean**, le **04/06/2025** à **11:29**

bonjour

a t il informé le syndic du vol de la clé d'accès à l'immeuble ?

si oui, le syndic a t il informé l'assurance de l'immeuble?

Par **OAraud**, le **04/06/2025** à **11:34**

Oui aux 2 questions. Aucune des assurances (immeuble ou particulier) ne prenait en charge ce sinistre.

Par **Pierrepaulejean**, le **04/06/2025** à **11:43**

donc la facture est à la charge de celui qui a changé la serrure....et non imputable aux autres copropriétaires

Par **beatles**, le **04/06/2025** à **11:48**

Bonjour,

Cette initiative ne pouvait être prise que par le syndic au vu de l'article 18 de la loi du 10 juillet 1965 :

[quote]

I.-Indépendamment des pouvoirs qui lui sont conférés par d'autres dispositions de la présente loi ou par une délibération spéciale de l'assemblée générale, le syndic est chargé, dans les conditions qui seront éventuellement définies par le décret prévu à l'article 47 ci-dessous :

-d'assurer l'exécution des dispositions du règlement de copropriété et des délibérations de l'assemblée générale ;

-d'administrer l'immeuble, de pourvoir à sa conservation, à sa garde et à son entretien et, **en cas d'urgence, de faire procéder de sa propre initiative à l'exécution de tous travaux nécessaires à la sauvegarde de celui-ci ;**

[/quote]

... et du 3° du I de l'article 14-2-1 :

[quote]

3° Des travaux décidés par le syndic en cas d'urgence, dans les conditions prévues au troisième alinéa du I de l'article 18 de la présente loi ;

[/quote]

Cdt.

Par **OAraud**, le **04/06/2025** à **11:51**

Merci !

J'avais obtenu la réponse ci-après via un "chatbot" :

En vertu de l'[article 1725 du code civil](#), le bailleur (ou copropriétaire dans ce cas) n'est pas tenu de garantir le preneur (ou le propriétaire cambriolé) du trouble que des tiers apportent par voies de fait à sa jouissance. Cela signifie que le propriétaire cambriolé ne peut pas exiger que les autres copropriétaires prennent en charge les frais de changement de serrure, car ces frais résultent d'un acte de malveillance dont il est lui-même la victime.

En conséquence, il est normal que les frais de changement de serrure soient à la charge du propriétaire cambriolé, et non des autres copropriétaires. La décision de répartir ces frais entre tous les copropriétaires pourrait être contestée, car elle ne repose pas sur une obligation légale ou contractuelle.

Il est donc recommandé au propriétaire cambriolé de prendre en charge ces frais lui-même, à moins qu'il n'existe une clause spécifique dans le règlement de copropriété ou une décision de l'assemblée générale des copropriétaires qui stipule le contraire.

Vous me confirmez donc ces points ?

Cdlit

Par **Lingénu**, le **04/06/2025** à **13:44**

Bonjour,

Le détenteur des clefs volées en était le gardien. En tant que tel il doit assumer la responsabilité des conséquences du vol : article 1242 du code civil.

Mais l'obligation qui en résulte n'est pas évidente. Est-il impératif de changer les clefs d'entrée de l'immeuble en cas de vol ? Cela dépend du risque que fait courir la détention d'une clef par une personne l'ayant volée. Quand bien même le voleur connaîtrait l'adresse de l'immeuble, que pourrait-il bien faire de la clef volée ?

Il faut par ailleurs être conscient que la protection apportée par une serrure sur une porte d'entrée d'un immeuble est loin d'être parfaite. Elle est d'autant plus faible que les logements sont nombreux. Comme le prix du changement des clefs est d'autant plus élevé que les logements sont nombreux, au-delà d'un certain nombre de logements, il n'est pas raisonnable d'exiger un changement des clefs d'entrée de l'immeuble en cas de vol. Il faut alors opter pour un autre système de contrôle d'accès comme le système VIGIK.

En l'espèce, le résident s'étant fait voler ses clefs ayant estimé qu'il y avait nécessité à remplacer la serrure d'entrée de l'immeuble, en tant que gardien de l'exemplaire qu'il détenait, il ne peut refuser d'assumer le coût du remplacement pour l'ensemble des résidents.

Mais l'assemblée générale des copropriétaires pourrait accepter de valider la dépense comme charge commune au motif qu'un refus pourrait inciter les résidents qui perdraient ou se feraient voler leur clef à ne pas le signaler. Cette mutualisation du risque qui peut paraître inéquitable pourrait néanmoins se justifier pour une raison de sécurité.

Par **beatles**, le **05/06/2025** à **09:00**

[quote]

Mais l'assemblée générale des copropriétaires pourrait accepter de valider la dépense comme charge commune au motif qu'un refus pourrait inciter les résidents qui perdraient ou se feraient voler leur clef à ne pas le signaler. Cette mutualisation du risque qui peut paraître

inéquitable pourrait néanmoins se justifier pour une raison de sécurité.

[/quote]

Au contraire et pas exactement.

L'état de fait n'est pas imputable au copropriétaire cambriolé puisque ce cambriolage a pour origine une faille d'un équipement commun (la serrure de la porte d'entrée) propriété indivise entre tous les copropriétaires.

Ce n'est pas avec des articles du Code civil qu'il faut raisonner mais avec ceux de la loi du 10 juillet 1965.

Dans l'ordre chronologique...

Article 4 :

[quote]

Les parties communes sont l'objet d'une propriété indivise entre l'ensemble des copropriétaires ou certains d'entre eux seulement ; selon le cas, elles sont générales ou spéciales. Leur administration et leur jouissance sont organisées conformément aux dispositions de la présente loi.

[/quote]

Premier alinéa de l'article 10 :

[quote]

Les copropriétaires sont tenus de participer aux charges entraînées par les services collectifs et les éléments d'équipement commun en fonction de l'utilité objective que ces services et éléments présentent à l'égard de chaque lot, dès lors que ces charges ne sont pas individualisées.

[/quote]

Premier et quatrième alinéas de l'article 14 :

[quote]

La collectivité des copropriétaires est constituée en un syndicat qui a la personnalité civile.

...

Il a pour objet la conservation et l'amélioration de l'immeuble ainsi que l'administration des parties communes.

[/quote]

Premier alinéa de l'article 17 :

[quote]

Les décisions du syndicat sont prises en assemblée générale des copropriétaires ; leur exécution est confiée à un syndic placé éventuellement sous le contrôle d'un conseil syndical.

[/quote]

Premier et troisième alinéa du I de l'article 18 :

[quote]

I.-Indépendamment des pouvoirs qui lui sont conférés par d'autres dispositions de la présente loi ou par une délibération spéciale de l'assemblée générale, **le syndic est chargé**, dans les conditions qui seront éventuellement définies par le décret prévu à l'article 47 ci-dessous :

...

- d'administrer l'immeuble, **de pourvoir** à sa conservation, **à sa garde et à son entretien et, en cas d'urgence, de faire procéder de sa propre initiative à l'exécution de tous travaux nécessaires à la sauvegarde de celui-ci** ;

[/quote]

Article 24 :

[quote]

I.-Les décisions de l'assemblée générale sont prises à la majorité des voix exprimées des copropriétaires présents, représentés ou ayant voté par correspondance, s'il n'en est autrement ordonné par la loi.

II.-Sont notamment approuvés dans les conditions de majorité prévues au I :

a) **Les travaux nécessaires à la conservation de l'immeuble ainsi qu'à la préservation de la santé et de la sécurité physique des occupants, qui incluent les travaux portant sur la stabilité de l'immeuble, le clos, le couvert ou les réseaux et les travaux permettant d'assurer la mise en conformité des logements avec les normes de salubrité, de sécurité et d'équipement définies par les dispositions prises pour l'application de l'article 1er de la loi n° 67-561 du 12 juillet 1967 relative à l'amélioration de l'habitat** ;

...

[/quote]

Tous ces articles sont d'ordre public.

Donc tout copropriétaire cambriolé a intérêt à saisir le syndic qui fera procéder au changement de serrure et/ou amélioration de la sécurité pour pénétrer dans l'immeuble ; c'est le syndicat des copropriétaires qui est responsable de la sécurité de l'immeuble (article 14) et chaque copropriétaire (article 10) sera tenu de participer aux charges concernant le remplacement de la serrure et comme l'article 17 dispose que seul le syndicat peut décider le syndic devra faire valider par une résolution prise aux conditions de majorité de l'article 24.

Dans le cas présent je pense que le syndic, après avoir expliqué, au vu de ce qui précède, aurait dû faire voter (article 24) une résolution qui implique tous les copropriétaires à participer aux frais du remplacement de la serrure puisque le syndicat est responsable de la sécurité de l'immeuble.

Par **OArnaud**, le **05/06/2025** à **14:36**

Merci pour cette réponse circonstanciée. Une précision néanmoins, la porte d'entrée de l'immeuble n'a pas été fracturée lors du cambriolage, celui-ci ayant eu lieu via le balcon des voisins. C'est lorsqu'ils se sont aperçu du vol de leur trousseau de clés que ceux-ci ont fait changer la serrure de la porte d'entrée de l'immeuble, pensant que le coût serait pris en charge par leur assurance. Comme cela n'a pas été le cas, la charge a été répartie sur les 6 copropriétaires de l'immeuble alors qu'elle aurait dû à mon sens être (malheureusement) supportée par les seuls cambriolés.

Cdl

Par **Lingénu**, le **05/06/2025 à 15:53**

Bonjour,

C'est donc bien l'hypothèse que j'avais retenue dans ma réponse. Il n'y a pas eu défaillance ni dégradation de la serrure de la porte d'entrée de l'immeuble.

Le vol de la clef de cette porte imposait-il le changement du barillet et donc de toutes les clefs de tous les résidents ?

Peut-être mais ce n'est pas évident.

Si oui les frais en incombent à celui qui s'est fait voler son trousseau de clefs parce qu'il était le gardien de la clef volée. C'est l'application d'un principe de base de la responsabilité qui ne se trouve pas dans la loi du 10 juillet 1965 mais dans le code civil.

De plus, ce n'était pas au copropriétaire victime du vol de prendre l'initiative d'un remplacement de la serrure mais au syndic. Celui-ci a été mis devant le fait accompli ce qui difficilement acceptable. L'urgence le justifiait-elle ? C'est loin d'être évident.

Il appartiendra aux copropriétaires d'estimer lors de l'approbation des comptes si la dépense doit figurer parmi les charges de copropriété. La question est litigieuse.

Le syndicat des copropriétaires n'est pas responsable de la sécurité de l'immeuble, ce qui ne veut rien dire, il est responsable du bon fonctionnement des éléments d'équipement commun dont la porte d'entrée de l'immeuble et sa serrure. C'est à chaque copropriétaire qu'il appartient d'assurer la protection de ses parties privatives. La responsabilité du syndicat se limite à assurer un contrôle d'accès aux parties communes de l'immeuble au moyen de l'équipement qui est mis en place à savoir une porte d'entrée et une serrure.

Si les copropriétaires sont très vigilants sur la sécurité et qu'ils veulent prévenir le risque d'intrusion dans les parties communes qu'amène un vol ou une perte de clefs, ils ont intérêt à ce que soit signalé tout vol ou perte de clef sans que l'intéressé soit tenté de garder un tel fait sous silence à la perspective de devoir assumer les frais d'un remplacement de clefs pour tout l'immeuble. Ils ont donc intérêt, s'ils privilégient la sécurité sur tout autre considération, à accepter un partage des frais sans recherche de responsabilité.

Par **beatles**, le **05/06/2025** à **21:36**

[quote]

Le vol de la clef de cette porte imposait-il le changement du barillet et donc de toutes les clefs de tous les résidents ?

[/quote]

Le Code civil ne pouvant être qu'un apport subsidiaire, c'est évident qu'il faille raisonner avec la loi du 10 juillet 1965 au vu des articles 18 et 24 (garde et sécurité des occupants).

[quote]

Le syndicat des copropriétaires n'est pas responsable de la sécurité de l'immeuble, ce qui ne veut rien dire, il est responsable du bon fonctionnement des éléments d'équipement commun dont la porte d'entrée de l'immeuble et sa serrure.

[/quote]

Vous vous contredisez car le syndic n'étant que le mandataire du syndicat des copropriétaires, c'est bien ce dernier qui est responsable de sa garde donc de l'efficacité de la serrure de la porte d'entrée ; le syndic n'a pas à pourvoir à la garde de l'immeuble en contrôlant que chaque copropriétaire serait vigilant sur la sécurité de l'immeuble (porte d'entrée).

Quant au silence de celui qui aurait perdu les clefs il se tirerait une balle dans le pied sachant que n'importe qui pourrait entrer dans l'immeuble qui ne serait plus sécurisé et en particulier son appartement.

Dans le cas présent avec enfin toutes les données c'est bien avec la loi du 10 juillet 1965 qu'il faut résonner.

Article 15 :

[quote]

Le syndicat a qualité pour agir en justice, tant en demandant qu'en défendant, même contre certains des copropriétaires ; il peut notamment agir, conjointement ou non avec un ou plusieurs de ces derniers, **en vue de la sauvegarde des droits afférents à l'immeuble.**

[/quote]

Article 17 :

[quote]

Les décisions du syndicat sont prises en assemblée générale des copropriétaires ; leur exécution est confiée à un syndic placé éventuellement sous le contrôle d'un conseil syndical.

[/quote]

Article 25 :

[quote]

Ne sont adoptées qu'à la majorité des voix de tous les copropriétaires les décisions

concernant :

...

b) **L'autorisation donnée à certains copropriétaires d'effectuer à leurs frais des travaux affectant les parties communes** ou l'aspect extérieur de l'immeuble, et conformes à la destination de celui-ci ;

[/quote]

Le copropriétaire qui a changé la serrure a effectué des travaux affectant les parties communes (porte d'entrée + serrure) sans autorisation de l'assemblée générale, son intérêt serait d'assurer la totalité des frais (serrure plus clef à tous les copropriétaires et au syndic) incombant à cette initiative illégale, sinon d'être poursuivi (article 15).

En revanche le syndic ou le copropriétaire fautif peuvent faire inscrire à l'OdJ (article 24) une résolution sur une éventuelle participation à définir (entière ou partielle) de tous les copropriétaires.

Par **Lingénu**, le **05/06/2025 à 23:26**

Ma première question : « *Le vol de la clef de cette porte imposait-il le changement du barillet et donc de toutes les clefs de tous les résidents ?* » n'avait évidemment rien de juridique mais portait sur l'impératif de sécurité, ou la perception qu'en ont les résidents. En d'autres termes : la sécurité de l'immeuble est-elle sérieusement compromise par le vol d'un exemplaire de la clef de la porte d'entrée ? C'est assez douteux, la sécurité des appartements reposant principalement sur les qualités anti-intrusion des portes des appartements.

A supposer que le maintien de la sécurité de l'immeuble impose de changer la serrure de la porte d'entrée, les frais que cela entraîne doivent-ils être imputés au résident qui s'est fait voler son trousseau de clefs ou au responsable de la conservation des parties communes ? Si l'on fait abstraction d'autres considérations que celle de la responsabilité du fait des choses dont on a la garde, la réponse est identique que l'immeuble soit une copropriété ou une monopropriété et elle se trouve à l'article 1242 du code civil.

Par **beatles**, le **06/06/2025 à 07:41**

Sans supposition, d'après les dires de @OAraud il n'y aurait pas eu effraction pour pénétrer dans l'appartement du copropriétaire cambriolé vu que l'assurance refuse de prendre en compte les conséquences.

Il y aurait alors eu négligence en ne verrouillant pas l'accès à l'appartement via le balcon.

Article 9 de la loi du 10 juillet 1965 :

[quote]

I.-Chaque copropriétaire dispose des parties privatives comprises dans son lot ; il use et jouit

librement des parties privatives et des parties communes **sous la condition de ne porter atteinte ni aux droits des autres copropriétaires** ni à la destination de l'immeuble.

[/quote]

Il peut donc être poursuivi au vu de l'article 15.

Dans les deux cas, effraction ou pas, les autres copropriétaires n'ont pas à participer aux frais, sinon comme rappelé à la fin de ma précédente intervention :

[quote]

En revanche le syndic ou le copropriétaire fautif peuvent faire inscrire à l'OdJ (article 24) une résolution sur une éventuelle participation à définir (entière ou partielle) de tous les copropriétaires.

[/quote]

Par **OAraud**, le **06/06/2025 à 08:08**

@Beatles : il y a bien eu effraction, mais pas de la porte de l'immeuble. Les cambrioleurs sont passés par la terrasse en fracturant une porte fenêtre.

Par **Marck.ESP**, le **06/06/2025 à 08:25**

Bonjour

En effet, à trop vouloir se concentrer sur les réponses des autres intervenants, que l'on souhaite "provoquer en duel", on en oublie le principal, qui doit rester le sujet, rien que le sujet.

Par **Lingénu**, le **06/06/2025 à 10:05**

Pour moi, le sujet est clos.

Par **beatles**, le **06/06/2025 à 10:19**

[quote]

En effet, à trop vouloir se concentrer sur les réponses des autres intervenants, que l'on souhaite "provoquer en duel", on en oublie le principal, qui doit rester le sujet, rien que le sujet.

[/quote]

@Marck.ESP je ne vois pas l'intérêt de votre intervention sinon qu'elle est hors sujet et/ou [sournoise](#).

Le sujet est donné au compte goutte au lieu d'être concis, précis et complet.

Dans le cas présent, après quatre messages pour donner tous les éléments, s'il y a eu effraction c'est à l'assurance de prendre en charges les frais en découlant et si cette dernière refuse c'est que le cambriolé n'a pas fourni un dossier complet où qu'il y ait mauvaise foi de l'assureur ; dans tous les cas c'est le problème du copropriétaire concerné et non pas celui des autres copropriétaires.

@Marck.ESP au fait qui provoquerait en duel ?

Par **Marck.ESP**, le **06/06/2025 à 19:45**

N'en rajoutez pas svp, ! Merci.

Et arrêtez d'inventer des histoires à dormir debout.

Tous vos posts qui ne sont pas des réponses juridiques à destination de L'AUTEUR des sujets, mais des commentaires déplaisants, seront effacés.

Même chose pour vos posts cochés "réponse utile", selon votre tricheuse attitude.

Par **OAraud**, le **06/06/2025 à 20:07**

Merci @Marck ESP de recentrer le débat.

@Beatles : avant d'écrire que les informations sont incomplètes et données au compte gouttes, relisez correctement les différents posts et vous verrez que les réponses à vos multiples questions existaient d'ores et déjà avant que vous ne les posiez.

Le sujet est également clos en ce qui me concerne.

Par **beatles**, le **06/06/2025 à 20:10**

Voilà que vous recommencez à jouer au censeur après votre soi-disant périple à Katmandou.

Pour ce qui serait de commentaires déplaisants il semblerait que vous eussiez oublié d'effacer ceux m'étant adressés dans [ce sujet](#).

Quant à des réponses juridique au vu des [CGU du site](#) je pense que je suis le seul en en fournir :

[quote]

Les réponses apportées aux questions devront, dans la mesure du possible, indiquer le fondement juridique (article de loi, référence de la décision etc.).

[/quote]

Par **Marck.ESP**, le **06/06/2025** à **21:17**

Mon "soit disant périple", acclimatation, marches et merveilleuses découvertes n'a pas à être commenté par vous.

En tant que superviseur et qu'administrateur d'un site où vous êtes allés fouiller paraît-il, je me devais de prévenir de mon absence.

Même cela, vous l'avez mis en doute !

Maintenant, vos contre-vérités comme vos identités multiples, tout cela est terminé, monsieur R-P.

Par **Marck.ESP**, le **06/06/2025** à **21:19**

Je vous rappelle enfin le post de l'auteur de ce sujet.

""Merci @Marck ESP de recentrer le débat.

@Beatles : avant d'écrire que les informations sont incomplètes et données au compte gouttes, relisez correctement les différents posts et vous verrez que les réponses à vos multiples questions existaient d'ores et déjà avant que vous ne les posiez.

Le sujet est également clos en ce qui me concerne.""