



Pose de volet suite à un vol

Par **benito_bzh**, le **30/08/2011** à **17:27**

Bonjour,

Nous avons emménagé dans un bas de villa au rdc, 15 jours après notre arrivée une fenêtre a été brisée en plein jour accompagné du vol d'un ordinateur portable.

L'assurance n'a pas voulu prendre en compte le vol car nous n'avons pas de volets ou de barreaux devant les fenêtres.

Le propriétaire a effectué des devis de pose de volet, mais trop élevés à son goût, il refuse de les prendre à ses frais.

1/ l'assurance est-elle dans son droit pour refuser le dédommagement du vol de portable?

2/ et surtout quels sont les recours que je peux faire valoir auprès de mon bailleur pour qu'il prenne en charge la pose de volets?

Désirant rester dans ce logement, nous n'avons pas envie de le menacer de quitter le logement en même temps vivre dans une maison qui peut être cambriolé facilement sans être assuré contre le vol ce n'est pas agréable.

Merci d'avance pour vos réponses

Par **fra**, le **30/08/2011** à **17:53**

Bonjour,

La non protection des fenêtres peut être une source de conflit avec votre assureur. Il faut relire votre contrat mais cette question aurait pu être envisagée au moment de la signature.

Si la pose de volet suscite des problèmes d'argent, vous pouvez faire poser une alarme dont le coût a sensiblement chuté depuis quelque temps.

Par **Domil**, le **30/08/2011** à **18:49**

[citation]2/ et surtout quels sont les recours que je peux faire valoir auprès de mon bailleur pour qu'il prenne en charge la pose de volets?[/citation] Aucun. Ce n'est pas une obligation et vous avez bien vu en visitant qu'il n'y avait pas de volet.

Par **benito_bzh**, le **30/08/2011** à **21:07**

Merci pour vos réponses

nous allons en effet envisager la pose d'une alarme, et également en discuter avec l'assurance savoir si nous serions indemnisés contre le vol.

En fait la responsable de l'agence m'a soutenu que je pouvais souscrire au vol, toutefois si un expert devait se présenter suite à une effraction, nous serions en tord car nécessité de présenter vitre + volet ou barreau.

je vais leur demander ce qu'il en ait pour une alarme. L'assurance distingue t-elle différentes classes d'alarmes (reliée à la police ou non, ...)

Par **janus2fr**, le **31/08/2011** à **08:21**

Bonjour,

Effectivement, vous ne pouvez pas exiger du bailleur qu'il pose des volets, aucun texte ne l'oblige à cela.

L'assurance est aussi en droit de son côté de limiter ses garanties vol à l'existence de ces dits volets.

Mais en matière d'assurance, il y a toujours place à négociation. Il est parfois possible d'être garanti tout de même moyennant une surprime. Voir si le jeu en vaut la chandelle...

Par **rebond**, le **31/08/2011** à **08:53**

Bonjour,

Pour répondre à votre première question : oui, l'assurance est en droit de refuser la garantie de risque (absence de précautions élémentaires > pas de volet).

S'agissant du propriétaire :

"Obligation de garantie Le bailleur est tenu d'assurer au locataire la jouissance paisible du logement. Même s'il n'est pas tenu, en vertu de l'article 1725 du code civil, de garantir le locataire du trouble que des tiers apportent par voie de fait à sa jouissance, il doit faire en sorte que le locataire ne subisse aucun trouble de son propre fait. Les locataires sont souvent victimes d'intrusions ou de cambriolages, se pose alors la question des persiennes ou des volets. Le bailleur est-il tenu de les poser ? La cour de cassation a répondu négativement. Il n'est pas obligé d'installer des dispositifs renforcés de sécurité. Cependant, son comportement peut être fautif et sa responsabilité engagée si le locataire subit un préjudice du fait de l'absence de volets. La cour d'appel de Nancy dans un arrêt du 28 février 1995 a condamné un bailleur à la pose de persiennes ou de volets aux fenêtres du rez-de-chaussée d'un locataire pour ne pas avoir assuré à celui-ci une jouissance paisible du logement en relevant que cette situation d'absence de persiennes était de nature à créer un trouble objectif de jouissance préjudiciable à la sécurité des biens et des personnes. En l'absence de volets les assurances refusent fréquemment d'assurer les risques contre le vol. La signature d'un accord collectif peut être envisagée lorsque l'installation de tels dispositifs est demandée

par les locataires Il arrive, lors de réhabilitations, que les bailleurs ne remettent pas de volets parce que ceux-ci sont obsolètes. Il faut se battre pour que de nouveaux volets soient reposés car le bailleur ne peut pas en cours de bail changer la forme de la chose louée (article 1723 du code civil).

J'ajoute que le gros entretien des volets est à la charge du même propriétaire.
Cordialement

Par **Domil**, le **31/08/2011** à **15:00**

L'arrêt de cassation et celui d'appel, sont donc contradictoires, où le contexte était différent ?

Par **rebond**, le **31/08/2011** à **16:39**

La Cour de Cassation dit que le propriétaire n'a pas l'obligation d'installer des dispositifs de protection mais que néanmoins il est responsable en cas de préjudice résultant de ce défaut de protection !

Et pourquoi est-il responsable si ce n'est parcequ'il doit garantir une jouissance paisible du bien loué ?

D'où la "condamnation" prononcée par la Cour d'Appel !

Oui, Domil... La Cour de Cassation s'est contredite à mon sens la Cour d'Appel a rendu un bon arrêt de Cassation et la Cour de Cass un mauvais arrêt de Cour d'Appel -:)

Quoiqu'il en soit et ainsi que l'indique Modérateur (jurisnotaire):

La loi régissant les rapports entre propriétaires et locataires de locaux d'habitation non meublés, est la loi du 6 juillet 1989 (facile à retenir: 6 - 7 - 8 - 9).

Elle n'évoque pas de problèmes de volets, de blindage des issues ni de la forme des boutons de porte.

Juridiquement parlant et afin d'éviter tout contentieux il est préférable qu'un accord intervienne entre les bailleurs et les locataires sur le principe de la pose de tels volets et sur un partage éventuel du coût de cette pose.

Par **Domil**, le **31/08/2011** à **16:46**

[citation]La Cour de Cassation dit que le propriétaire n'a pas l'obligation d'installer des dispositifs de protection mais que néanmoins il est responsable en cas de préjudice résultant de ce défaut de protection [/citation] ça c'est une réponse de normand : non mais en fait oui.

Par **rebond**, le **31/08/2011** à **16:51**

Pour l'instant je n'ai pas vu d'arrêts récents de la Cour de Cassation.
Si cette dernière avait parlé d'obligation résultant du devoir de garantir une jouissance paisible, elle aurait comblé le vide juridique de la loi. (Elle est faite pour cela, non ?).
cordialement

Par **Domil**, le **31/08/2011** à **17:52**

[citation]elle aurait comblé le vide juridique de la loi. (Elle est faite pour cela, non ?). [/citation]
La cour de Cassation est-elle créatrice du droit ?

Vous avez 4h, et on ramasse les copies :)

***La jurisprudence - à fortiori celle de Cass. - est effectivement une des sources du droit (avec , notamment , la doctrine)
Cours de licence , 1° année (enfin , de mon temps.....)***

Par **rebond**, le **31/08/2011** à **18:20**

4 heures , voilà les souvenirs qui refont surface -:)
bien à toi

Par **benito_bzh**, le **01/09/2011** à **00:22**

je ne pensais pas que mon problème susciterait un débat aussi intéressant et enrichissant,
bravo à tous les deux.

Il n'empêche que la nature humaine est vraiment mal faite : notre bailleur est plein au as, la pose de volets ne lui coûterait pas grand chose et son logement prendrait de la valeur ; mais monsieur a été plus que récalcitrant rien que pour changer un évier et un robinet qui devait être fait au vu de l'état des lieux d'entrée dans le logement.

Je n'ai que donc peu d'espoir pour qu'il fasse poser des volets.

J'en reviens donc à la proposition de l'alarme : qu'est-ce que cela changerait au niveau de l'assurance.? pour quels types d'alarme?

[citation]La cour de Cassation est-elle créatrice du droit ?

Vous avez 4h, et on ramasse les copies :) [/citation]

si 4h vous suffisent pour discuter de ce thème, 2 minutes doivent être amplement suffisant pour donner votre avis ;-)

cordialement

Par **rebond**, le **01/09/2011** à **07:50**

Faute de temps , je ne peux que citer partiellement une note publiée dans News Assurances :

"L'alarme comme moyen de substitution

Vous habitez au rez de chaussée, dans une zone géographique urbaine. Votre assureur vous demande de protéger toutes les ouvertures par des grilles ou des barreaux, une serrure particulière sur la porte mais il se peut qu'il vous propose de faire installer une alarme. La formulation peut-être celle-ci :

« À défaut de ces installations sur la porte d'entrée principale et les fenêtres, l'habitation est protégée par une alarme avec ou sans télésurveillance » (extrait CG GMF)

Dans ce cas, la pose d'une alarme peut-être un moyen de limiter les travaux de préventions si ceux-ci sont très nombreux.

L'alarme (avec ou sans télésurveillance) imposée

Il se peut aussi que vous n'ayez pas le choix. Pas d'inquiétude, votre assureur vous l'a dit au moment de la souscription du contrat... sauf si vous avez enrichi vos biens mobiliers depuis la première souscription !

Attention donc, si vous venez d'acquérir des bijoux, matériel audiovisuel ou autre et que vous franchissez le plafond.

Les assureurs contactés peuvent exiger la pose d'une alarme dès 10 000 euros de biens assurés dans certains cas ! Si certains ont placé le plafond à 30 000 euros, vérifiez bien auprès de votre assureur le plafond de votre contrat. Vous risqueriez en cas de sinistre d'être peu ou pas indemnisé.

La télésurveillance pour baisser les cotisations

La télésurveillance est souvent considérée comme une protection fiable mais coûteuse et notre article ne porte pas sur ce point.

Sachez qu'elle est très rarement imposée par les assureurs, sauf dans le cas de demeures luxueuses.

Mais votre compagnie vous proposera peut-être d'y souscrire, avec une incitation sur le prix de vos primes annuelles.

Dans tous les cas, n'oubliez pas de mettre à jour votre contrat et de demander à votre assureur les mises à jour de vos clauses particulières, le seul moyen de rester bien assuré."

Ceci étant, j'immagine mal qu'une compagnie d'assurances accepte de considérer qu'une alarme (avec système de télé-surveillance) dispense de l'installation de volets anti-intrusion. Portes conformes et volets ralentissent l'intrusion alors que ces alarmes limitent la durée de présence dans l'immeuble visité.

A fortiori d'une simple alarme qui ne sert à rien > quand elles sonnent le voisinage pense que c'est un incident technique et à supposer que des voisins soient chez eux, ils se garderont bien d'intervenir par peur de violences.

Il convient dès lors de négocier pour la pose de volets et bien entendu ne les faire poser qu'avec un accord écrit du propriétaire !

Cordialement

PS : Personnellement la MAAF m'a refusé une réduction de prime alors que je dispose d'un

système d'alarme avec télésurveillance (Mediaveil) !

Par **fra**, le **01/09/2011** à **10:43**

Bonjour,

En matière d'alarme, la question primordiale n'est pas de savoir si, par ce biais, il est possible d'obtenir une réduction de prime mais d'éviter, autant que faire se peut, d'être cambriolé à l'avenir.

Me rapportant à la question soulevée sur la nature des décisions de la Cour de Cassation, ma réponse est affirmative, sans utiliser les 3 heures et 59 minutes qui me reste.....

Par **rebond**, le **01/09/2011** à **11:05**

Désolé mais je ne vois pas en quoi cette réponse nourrit le débat ?
cordialement

Par **Domil**, le **01/09/2011** à **12:28**

[citation]Je n'ai que donc peu d'espoir pour qu'il fasse poser des volets. [/citation] en fait notre discussion était pour savoir : si vous allez en justice, aurez-vous gain de cause.

Perso, je dirais qu'il y a une chance de réussite, mais aussi un risque d'échec, surtout en 1ère instance. La question est alors de savoir, si vous voulez vous lancer là-dedans et jusqu'où (appel, cassation).

Mais quand même, une LRAR de mise en demeure citant l'arrêt de la cour d'appel, ça ne mange pas de pain, ça pourrait le décider.

Par **fra**, le **01/09/2011** à **14:13**

Bonjour, rebond,

En quoi ma réponse nourrit le débat ? Il me semble, qu'au départ, avant de partir sur des voies de traverse, le problème de notre intervenant résidait dans le fait qu'il a subi un cambriolage, qu'il a peur que cela se reproduise, les lieux et l'absence de volet devant, sans doute (nous ne connaissons pas la configuration des lieux), favoriser ce type de délit et que, face au refus du propriétaire de faire poser des éléments de fermeture, il se demande par quel moyen il peut obtenir plus de tranquillité ! Réponse : la pose d'une alarme associée à un centre de détection, ce qui semble assez efficace.

Ensuite, vous partez sur du judiciaire en ressortant une jurisprudence, certes intéressante et

ayant le mérite d'exister mais qui n'est qu'une jurisprudence ! Que faites vous du contrat de bail ? Le locataire a dû visiter les lieux avant de louer et a signé le bail en connaissance de cause. Le loyer a, peut-être, aussi, été fixé en conséquence.

En conclusion, nous nous retrouvons en face d'une opposition entre une jurisprudence qui s'appuie sur le principe qui pèse sur le propriétaire d'assurer la jouissance paisible du locataire, et un contrat qui précise, ou pas, qu'il n'y a pas de volet. Dans l'intérêt du locataire, il serait préférable qu'il ne le précise pas.

Je suis d'accord avec Domil sur le fait qu'il serait préférable d'essayer de trouver une solution amiable plutôt que d'engager un contentieux judiciaire qui comporte toujours un aléa.

Par **rebond**, le **01/09/2011** à **22:21**

La question posait sur le problème de cambriolage mais également sur la prise en charge éventuel de la pose des volets par le propriétaire >

"2/ et surtout quels sont les recours que je peux faire valoir auprès de mon bailleur pour qu'il prenne en charge la pose de volets?" Désirant rester dans ce logement, nous n'avons pas envie de le menacer de quitter le logement en même temps vivre dans une maison qui peut être cambriolé facilement sans être assuré contre le vol ce n'est pas agréable."

Pour le surplus et moi même ancien Avocat, puis Magistrat...je suis tout à fait d'accord pour une approche amiable de cette question : l'adage : " un mauvais arrangement vaut mieux qu'un bon procès " est toujours d'actualité.

Cordialement