Assurance copropriété

Par Lithium

Bonjour
Je suis actuellement propriétaire occupant d'un appartement d'une copropriété de 4 appartements. Les 3 autres appartements appartiennent à un autre propriétaire non occupant qui est également le président du syndic bénévole.
Il a assuré la copropriété avec une assurance PNO en tant que souscripteur non occupant et me demande de payer une partie de cette assurance. Or je suis copropriétaire occupant donc je ne sais pas si cette assurance me couvre également concernant les parties communes.
Pouvez vous m'indiquer quelles assurances sont nécessaires pour me couvrir (parties communes) ?
Merci

Par chaber

bonjour

Un immeuble en copropriété doit être assuré en totalité. C'est le rôle du syndic de souscrire un contrat multirisques selon la superficie pour l'immeuble complet: bâtiment, parties communes, dépendances éventuelles.
la prime est alors répartie entre les copropriétaires selon leurs tantièmes

---
Par Lithium

Merci pour votre réponse.
Est ce que l'assurance PNO correspond à l'assurance multirisques ?
L'assurance PNO est souscrite au nom de la SCI de l'autre propriétaire et pour lui elle nous couvre tous les 2 au niveau des communs de l'immeuble (je rappelle que j'habite l'immeuble et j'ai moi même une assurance habitation).

Par Henriri

Hello !

Lithium, dans votre situation il faut distinguer 3 assurances (Responsabilité Civile) : la votre pour votre appartement (en l'occupant), celle de l'autre propriétaire pour ses appartements (sans les occuper) et enfin celle du syndicat de copropriétaires pour l'ensemble de la copropriété (disons pour les parties communes).

Si je comprends bien l'autre copropriétaire tente de vous faire contribuer à son assurance de propriétaire non occupant de ses appartements sous couvert (intentionnel ou naïf) d'assurance RC de l'ensemble de la copropriété en tant que syndic...

Confirmez mon point de vue en lui demandant une copie du contrat d'assurance auquel il veut vous faire contribuer et en questionnant votre assureur en RC.

A+

Par yapasdequoi

Bonjour,
En complément extrait de la loi n°65-557 qui régit les copropriétés :
Article 9-1
Création LOI n°2014-366 du 24 mars 2014 - art. 58 (VD)
Chaque copropriétaire est tenu de s'assurer contre les risques de responsabilité civile dont il doit répondre en sa qualité soit de copropriétaire occupant, soit de copropriétaire non-occupant. Chaque syndicat de copropriétaires est tenu de

s'assurer contre les risques de responsabilité civile dont il doit répondre.

Par yapasdequoi

et aussi l'article 18 qui décrit le rôle du syndic :
-de soumettre au vote de l'assemblée générale, à la majorité de l'article 24, la décision de souscrire un contrat d'assurance contre les risques de responsabilité civile dont le syndicat doit répondre. En cas de refus de l'assemblée générale, l'assurance peut être contractée par le syndic pour le compte du syndicat des copropriétaires, en application de l'article L. 112-1 du code des assurances ;

PS : La loi prévoit certaines simplifications pour la gestion dans son "Chapitre IV ter : Dispositions particulières à certaines copropriétés (Articles 41-8 à 41-23)"

Par Lithium

@Henriri, vous avez bien cerné la situation, l'autre copropriétaire me fait contribuer à son assurance PNO depuis plusieurs années car il me disait que c'était l'assurance de l'ensemble de copropriété. Cette année, j'ai recu une copie de la facture de cette assurance et j'ai vu qu'elle était souscrite par la SCI en tant que propriétaire non occupant ce qui m'a mis le doute.
Après avoir contacté ma propre assurance, ils m'ont également dit que je ne serai pas couverte concernant les parties communes et m'ont conseillé d'ouvrir un dossier juridique, ce que j'ai fait.
La personne en charge du dossier m'a expliqué qu'il suffisait de changer le souscripteur de l'assurance PNO par le nom de copropriété mais j'ai un doute vu que j'occupe les lieux.

Par Lithium

Merci à tous pour vos réponses claires et précises.

Par chaber

bonjour
La personne en charge du dossier m'a expliqué qu'il suffisait de changer le souscripteur de l'assurance PNO
oui, si la superficie totale de l'immeuble est bonne. Sinon il faudra établir en plus un avenant pour rectifier les superficies: celle de la SCI plus la votre

---
Par Henriri

(suite)

Lithium vous ne pourrez rien changer dans ce contrat d'assurance PNO car ce n'est pas vous qui l'avez souscrit.

Il faut 3 contrats pour vos 3 entités : un contrat pris par le syndic pour la copropriété et un contrat pris par chacun des proprios pour leurs appartements respectifs (sans compter les contrats RC que doivent prendre les locataires de la SCI).

A+