



Changement d'assurance des parties communes sans vote

Par Ernicio

Bonjour,

Je suis en conflit avec le syndic de ma copropriété. En effet, il a procédé au changement de l'assurance des parties communes sans avoir soumis la question au vote en Assemblée Générale, sans mise en concurrence préalable et sans même en discuter avec le Conseil Syndical. Aujourd'hui, le syndic tente de se justifier en affirmant qu'il n'a pas changé d'assureur mais simplement de courtier en assurance. Cependant, il est avéré que le syndic avait auparavant changé volontairement d'assureur pour souscrire auprès de sa propre assurance xxxxxxxx qui lui verse des rétrocommissions. Même en admettant que le syndic n'ait fait que changer de courtier, cela aurait dû faire l'objet d'un vote en Assemblée Générale et de la présentation de plusieurs devis.

Pouvez-vous me dire si vous êtes d'accord avec moi ?

Merci d'avance.

Par yapasdequoi

Bonjour,

Changer de courtier sans changer d'assurance ? Il vous balade...

Et en effet, l'article 18 de la loi n°65-557 indique que le syndic est chargé :

-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 ;

Toutefois les recours sont assez limités, à part lancer une action en justice à l'issue incertaine.

Avec le conseil syndical, proposez une mise en concurrence du contrat d'assurance pour la prochaine AG et les copropriétaires voteront ...

Et surtout vérifiez la date possible de résiliation du contrat en cours.

Et préparez aussi un changement de syndic à la prochaine échéance de son contrat, parce qu'il a des méthodes contestables (et il a peut être encore d'autres cadavres dans son placard...)

Par AGeorges

Bonjour Ernicio,

Dans ce domaine, la référence est la loi Hoguet.

En principe, les Syndics n'ont pas le droit d'avoir d'autres revenus que ceux que leur procure le métier de Syndic (pour éviter les magouilles avec les prestataires).

Et donc les rétrocommissions leur sont interdites.

La lecture des 4 premiers articles de cette loi est recommandée.

Au niveau de l'assurance, j'ai le même conflit.

A ma connaissance, un contrat renouvelable par tacite reconduction peut être considéré comme une action d'entretien, ainsi qu'un aménagement avec le même assureur.

Tout ce qui est NOUVEAU contrat, nouveau Fournisseur ou nouveau Prestataire doit être autorisé par l'AG. C'est l'interprétation la plus courante des articles 24 et 25 de la loi 65-557.

Vous pouvez également sur ce plan avoir des plafonds de dépenses autorisés par l'AG à divers niveaux, précisés par des résolutions d'AG comme :

- l'Avis obligatoire du CS,
- la mise en concurrence obligatoire,
- les travaux d'urgence et l'autorisation d'AG.

La difficulté principale tient à ce que, bien que les 'fournisseurs' sachent pertinemment qu'une autorisation AG est requise, ils ne se considèrent pas comme devant le vérifier. Et comme la loi dit que les "tiers" ne doivent pas être pénalisés par une action illégale du Syndic, que faire ?

Par Ernicio

Bonsoir,

Merci à vous deux pour ces précisions. J'arrive aux mêmes conclusions que vous à la lecture des différents textes.

Mon syndic essaie de noyer le poisson en nous expliquant tout d'abord que cela est dans ses missions, puis qu'en réalité il n'a rien changé, puis qu'au final il ne s'agit que d'un changement de courtier...

Je ne cesserai d'être surpris par le fait qu'il n'existe pas davantage de punitions prévues pour ceux qui enfreignent la loi et qui continuent de le faire volontairement en toute impunité.

Par yapasdequoi

L'article 18-1-A stipule :

"Le syndic soumet à l'autorisation de l'assemblée générale prise à la même majorité toute convention passée entre le syndicat et une personne ou une entreprise avec laquelle le syndic a des liens de nature capitalistique ou juridique, en précisant la nature des liens qui rendent nécessaire l'autorisation de la convention.

Les conventions conclues en méconnaissance de ces dispositions ne sont pas opposables au syndicat."

Donc si le syndic a souscrit cette assurance auprès de sa filiale mais sans autorisation de l'AG : ce contrat est nul.

Le président du conseil syndical peut mettre en demeure le syndic de souscrire un contrat d'assurance en respectant la loi.

Par Ernicio

Cela leur a déjà été rappelé à de nombreuses reprises mais ils viennent de reconduire ce contrat irrégulier pour une année supplémentaire. Avec le soutien du président du Conseil Syndical qui ne fait rien.

Par yapasdequoi

Encore mieux ! Le conseil syndical est complice... Donc vous ne pouvez rien faire tout seul.

Il vous faut des alliés qui vont voter avec vous :

- le changement de conseil syndical
- le changement de syndic
- la résiliation de l'assurance

(parce que voter un budget pour une procédure, je répète que j'y crois très modérément...)

Il y a du chemin à faire...

Par Nihilscio

Bonjour,

L'assurance du syndicat est une dépense de gestion courante. Si la dépense correspondante est prévue au budget provisionnel, à moins que l'assemblée générale n'ait pris une décision portant sur le contrat d'assurance qui s'imposerait au syndic, ce qui est toujours possible, celui-ci a toute latitude pour souscrire un contrat d'assurance avec qui il veut mais avec quelques réserves.

Le quatrième alinéa du I de l'article 18 de la loi 65-557 a pour effet de permettre au syndic de passer outre à un éventuel refus de l'assemblée générale de souscrire un contrat d'assurance en responsabilité civile du syndicat. Une fois que le syndicat a pris la décision de principe, il n'y a aucune obligation de soumettre à nouveau à l'assemblée le principe de l'assurance de la copropriété.

Si les dépenses de gestion courante peuvent être engagées par le syndic de son propre chef à défaut de décision spécifique de l'assemblée générale, il doit tout de même consulter le conseil syndical comme en dispose l'article 21 de la loi du 10 juillet 1965 si le montant du contrat dépasse un certain seuil.

Le syndic peut exercer d'autres activités que celles de la gestion d'immeubles ou avoir des intérêts dans d'autres entreprises. En ce cas peut se poser la question d'un éventuel conflit d'intérêt. C'est prévu au II de l'article 18-1 A de la loi du 10 juillet 1965 :

Le syndic soumet à l'autorisation de l'assemblée générale prise à la même majorité toute convention passée entre le syndicat et une personne ou une entreprise avec laquelle le syndicat a des liens de nature capitalistique ou juridique, en précisant la nature des liens qui rendent nécessaire l'autorisation de la convention.

Les conventions conclues en méconnaissance de ces dispositions ne sont pas opposables au syndicat.

S'il est avéré que le syndic a des intérêts avec le courtier, il aurait dû demander l'autorisation de l'assemblée générale avant de confier l'assurance de l'immeuble à ce dernier. Par ailleurs, la perception par le syndic d'une rémunération occulte d'une entreprise fournissant une prestation au syndicat est un abus de confiance pénalement répréhensible.

Par AGeorges

Bonsoir Ernicio,

'il n'existe pas davantage de punitions

Gestion civile = pas d'amende !

Le législateur est un peu coincé, car il est difficile de trouver un Syndic qui ne triche jamais, soit volontairement soit par méconnaissance volontaire. Il deviendrait impossible de trouver des Syndics (trop en prison !).

Sa solution est donc de pondre des lois petit à petit pour restreindre les tricheries possibles. Un peu comme la lutte du virus et de l'anti-virus. Aucun des deux ne gagne pour toujours !

Donc, la punition relève des Syndicats. Quand ça ne va pas, on change de Syndic ! Mais encore faut-il qu'une majorité de copropriétaire se rallie au changement.

En plus, en changeant, le risque de tomber de Charybde en Scylla est loin d'être négligeable.

Par Ernicio

Je vous remercie tous d'avoir pris le temps de me détailler ainsi vos réponses. Bonne journée !