



Problème augmentation assurances

Par edouardj

Bonjour

J'habite un immeuble de 30 appartements et suis propriétaire

Il y a eu un accident dans les parties communes en décembre 2020

L'assurance a augmenté de 150 % pour 2022 soit disant à cause de l'accident (sinistralité)

De 4837 est passée à 7320 ? (+2483 ?)

Elle a encore augmenté de 150 % pour 2023 soit disant à cause d'une assignation qui a été faite

contre le Syndicat des copropriétaires suite à l'accident

De 7320 ? elle est passée à 10500? (+3180?)

Ces augmentations n'ont jamais été signalées au conseil syndical et donc inconnues des propriétaires

Nous appris cela en AG de juin 2023 soit 18 mois après le début des augmentations

En mars 2023 le gestionnaire de notre immeuble a changé (même syndic néanmoins)

Le nouveau gestionnaire nous a informé de ces augmentations .Il nous a dit que pour 2024 il allait changer d'assurance

C'est ce qu'il a fait

Pour 2024 nous retrouvons le même tarif qu'avant l'accident, même un peu meilleur 4580 ?

Je me suis renseigné auprès d'un autre syndic qui a qualifié cela de faute professionnelle pour ne pas avoir mis en concurrence le contrat et changé d'assurance

J'ai écrit au Syndic que quelque eut été la cause de l'augmentation il aurait du saisir son courtier et changer d'assurance dès la première augmentation sans attendre 2 ans

J'ai demandé au Conseil syndical de réclamer au Syndic les sommes indument payées

Le conseil Syndical ne veut pas bouger

Que puis-je faire si le syndic ne veut pas rembourser ?

Et contre le Conseil Syndical s'il ne fait pas le nécessaire. ??? (ils sont très liés)

Merci

joyeuses fetes

Par yapasdequoi

Bonjour,

Chaque année lors de l'AG, vous avez communication du relevé des dépenses. Vous voyez donc facilement le montant de la prime d'assurance.

Les contrats récurrents ont souvent des clauses d'indexations élevées, même hors augmentation de la sinistralité, ce qui encourage les "fins gestionnaires" à les mettre régulièrement en concurrence.

Vos recours :

- changer les membres du CS en votant pour des membres un peu plus pointilleux
- mettre le syndic en concurrence dès la fin de son mandat.

Si "l'autre syndic" est prêt à démontrer la faute professionnelle ... demandez lui ses références juridiques. Parce que ce n'est pas si évident. Les copropriétaires doivent être attentifs aux comptes et ne pas tout déléguer les yeux fermés.

Votre recours, c'est essentiellement votre vote en AG;.. ou alors investissez vous comme membre du CS pour vérifier les comptes.

Par yapasdequoi

PS :
Vous avez le même montant de prime qu'au départ pour l'assurance, mais est-ce les mêmes garanties ?

Par isernon

bonjour,

l'augmentation du coût de l'assurance de la copropriété est obligatoirement connue des copropriétaires puisque le montant de l'assurance est mentionnée dans les documents que vous recevez pour l'A.G.

Et chaque année l'approbation des comptes est soumise au vote de votre A.G.

si votre conseil syndical ne veut rien faire, vous pouvez déposer une résolution en A.G. pour le remboursement que vous réclamez, mais si les comptes ont été approuvés.....

à la prochaine A.G. éliez d'autres membres du conseil syndical, vous pouvez proposer votre candidature.

salutations

Par yapasdequoi

Si les montants sont conformes aux documents contractuels, vous ne pourrez pas obtenir de remboursement. Il fallait réagir à l'AG lors du vote de l'approbation des comptes et du budget prévisionnel.

Par chaber

Bonjour

les contrats d'assurances augmentent tous les ans selon l'indexation du bâtiment si prévue au contrat
Certaines compagnies n'hésitent pas après un sinistre d'imposer une majoration mais quand même pas aussi importante.

Tout assuré peut dans le délai d'un mois de la réception de l'avis d'échéance de refuser cette augmentation et résilier le contrat

L'assureur peut réclamer une augmentation en lien avec les résultats techniques de la société comme par exemple les incidents climatiques du type de la tempête Xynthia en 2010 qui ont provoqué une flambée des indemnités à verser et mécaniquement des cotisations à verser. Et certainement en 2024 pour les problèmes importants d'inondation

Le syndic aurait dû réagir ainsi que le conseil syndical

Le conseil syndical contrôle la gestion du syndic de copropriété et notamment les points suivants :

- Comptabilité du syndicat des copropriétaires
 - Répartition des dépenses
 - Conditions dans lesquelles sont passés et exécutés les contrats
 - Élaboration du budget prévisionnel dont il suit l'exécution
-

Par yapasdequoi

Lorsque le conseil syndical ou même tout copropriétaire examine le relevé des dépenses lors de la vérification des comptes, il ne peut pas rater un tel montant, même si c'est une grosse copropriété.
Le syndic a laissé passer l'occasion de résilier, mais ce n'est pas pour autant une faute.
Le CS n'a apparemment rien signalé ou gobé les explications maladroites.

Vous pouvez vous faire aider pour la vérification des comptes en adhérant à une association de copropriétaires (exemple : ARC-UNARC). Et il faudrait élire au CS des membres un peu plus vigilants.

Par chaber

rôle du conseil syndical

L'une des tâches essentielles du conseil syndical consiste justement à contrôler l'administration de l'immeuble et la gestion du syndic. Pour ce faire, il peut demander au gestionnaire, à tout moment, d'avoir accès aux factures, registres et autres documents concernant la copropriété et d'en obtenir des copies (art. 21 de la loi de 1965). La possibilité de consulter les comptes est un droit permanent du conseil syndical. Le

[url=https://leparticulier.lefigaro.fr/jcms/c_112166/copropriete/le-controle-des-comptes-de-copropriete-20230722]https://leparticulier.lefigaro.fr/jcms/c_112166/copropriete/le-controle-des-comptes-de-copropriete-20230722[/url]

Par edouardj

Bonjour

J'ai oublié de préciser que nous avons un courtier d'assurances

Comment se passe la relation entre courtier et syndic?

Dans mon cas 2 années consécutives les deux n'ont pas utilisé le délai de un mois pour relire et changer d'assurance.

La troisième année ils l'ont fait avec succès puisque en 2024 on paiera moins que avant la première augmentation de 150 %

C'est le courtier qui aurait dû alerter ou il transmet simplement la facture

Tout cela me paraît tellement énorme que cela me dépasse

Merci beaucoup

Par yapasdequoi

Puisque ni le courtier ni le syndic n'ont réagi, il appartenait au conseil syndical ou même à tout copropriétaire d'alerter le syndic et lui demander de remettre le contrat d'assurance en concurrence, au besoin via une résolution en AG.

Par edouardj

Bonjour à tous

À la prochaine AG de juin:

Je voudrais demander des explications au Syndic et au Conseil Syndical concernant les augmentations d'assurance ci dessus.

Je voudrais le faire sans demander le vote

Je ne sais pas comment m'y prendre pour que l'on accepte mes questions

J'ai lu dans un relevé de charges que "le syndic ne porte à l'ordre du jour de cette assemblée que les questions relatives aux droits et obligations du ou des copropriétaires demandeurs"

L'augmentation d'assurance concerne 30 propriétaires et pas seulement moi

En vous remerciant

Cordialement Edouard

Par yapasdequoi

Dans l'ordre du jour il y a sans doute une rubrique "questions diverses" ?
C'est à la fin (quand tout le monde est pressé et fatigué) mais c'est sans vote.

Votre intervention n'aura que peu de conséquences... Mais vous avez le droit de vous exprimer.

Par edouardj

Merci de votre réponse

Mon problème 'est pas facile a expliquer pour moi et dans une AG il y a toujours des gens qui déstabilisent.Par écrit ce serait mieux

Je ne peux pas envoyer une question par écrit avant l'AG?
La demande de vote est obligatoire?

merci encore

Par yapasdequoi

Vous pouvez envoyer une demande écrite, mais rien n'oblige le syndic à la prendre en compte.
Ecrivez aussi au président du CS. Mais comme c'est aussi une critique à son égard, il peut l'ignorer.
Il n'y a pas obligation de vote, puisqu'il n'y a pas de décision à prendre.
Si vous hésitez à prendre la parole pendant la réunion, laissez tomber. De toute façon il n'y aura aucune suite à une discussion sans vote.

Par edouardj

Merci de votre reponse

J'ai compris que il faut proposer un vote pour être pris au sérieux

J'envisage la question suivante:

Demande au Président du Conseil Syndical explications sur l'augmentation énorme de l'assurance habitation du bâtiment A

Question soumise au vote des copropriétaires:

Le Conseil Syndical doit il par tous les moyens a sa disposition définir les responsabilités de ces augmentations et agir pour recuperer ces sommes auprès du responsable.

Qu'en pensez vous?
EN vous souhaitant un bon Week end

Cordialement

Edouard

Par yapasdequoi

Vous perdez votre temps !

Un vote c'est pour prendre une décision. Dans votre texte il n'y a pas de décision (ou alors il s'agit simplement d'appliquer la loi...)

Demander des explications : c'est à demander à l'assureur qui vous répondra facilement : Covid/Ukraine/inflation/catastrophes naturelles/etc.

Définir les responsabilités de l'augmentation : elles sont claires : c'est le contrat de l'assureur qui a été renouvelé avec une augmentation du tarif.

Récupérer les sommes : Aucune chance. Il n'y a pas d'irrégularité démontrée.

Pour cette AG Ayant déjà reçu la convocation, c'est trop tard pour ajouter un point à l'ordre du jour.
Au mieux comme déjà dit, vous pouvez prendre la parole lors de la section "questions diverses". Il n'y aura pas de vote, et rien ne garantit que l'on vous écoutera.

Pour l'AG de l'année prochaine : Envoyez suffisamment à l'avance par RAR au syndic une résolution soumise au vote demandant de mettre en concurrence l'assureur de l'immeuble.
Si possible, joindre des devis d'un ou plusieurs assureurs concurrents.

Et entre temps adressez vous au conseil syndical. C'est aussi LEUR argent qui part dans ces dépenses élevées, mais il ne faut pas les braquer en les accusant tardivement de négligence.