



Responsabilité du syndic suite à reprise d'un syndic bénévol

Par **DUBOISFAM**, le **26/12/2016** à **18:50**

Bonjour,

Je suis propriétaire d'un appartement dans un immeuble. Il y avait un syndic bénévole mais depuis 2 ans c'est un syndic professionnel qui gère mon bien.

Mon appartement a brûlé, c'est l'assurance de la copropriété qui gère le sinistre. L'expert a chiffré les travaux, j'ai fait faire les travaux mais aujourd'hui l'assurance refuse de me rembourser car la surface de l'immeuble déclaré est erronée. Qui est responsable de cette erreur de déclaration ? L'ancien syndic bénévole ? le syndic actuel ? Que puis-je faire ?

Je vous remercie pour votre aide.

Par **youris**, le **26/12/2016** à **18:55**

bonjour,

impossible de répondre à cette question car le contrat d'assurance a peut-être été souscrit par l'ancien syndic.

il faut demander à l'assurance de la copropriété qui lui a donné les caractéristiques du bien à assurer.

salutations

Par **Chaber**, le **26/12/2016** à **19:06**

Bonjour

Apparemment la superficie de l'immeuble a été sous-évaluée; donc application d'une règle proportionnelle.

Cette différence sur votre indemnité doit être prise en charge par la copropriété.

[citation] Qui est responsable de cette erreur de déclaration ? L'ancien syndic bénévole ? le syndic actuel ? Q[/citation] Pour le savoir il faut simplement connaître la date de souscription du contrat par rapport à l'entrée en fonction du nouveau syndic.

Par **DUBOISFAM**, le **26/12/2016** à **19:17**

Merci "Chaber" Oui en effet, l'assurance va appliquer la règle de proportionnalité.
Le contrat à été souscrit par l'ancien syndic (bénévole). Mais à la reprise du dossier le nouveau syndic n'a t il pas une obligation de vérification ?
Qui doit payer la différence ? L'ancien syndic ou le nouveau ?

Par **Chaber**, le **26/12/2016** à **19:41**

[citation]Qui doit payer la différence ? L'ancien syndic ou le nouveau ?
[/citation]la copropriété

le nouveau syndic doit **immédiatement** demander un avenant à l'assureur avec la bonne superficie.

Ce nouveau syndic a conservé le contrat existant comme aurait pu faire n'importe qui.

Selon la copropriété il est relativement facile de calculer la superficie de l'immeuble, ce que j'ai constaté lors de diverses expertises.

De même un assureur sérieux, s'il n'a ni plan ni côtes, peut vérifier le risque et calculer la superficie, d'autant que selon les assureurs et leurs contrats il y a une marge d'erreur de 5 ou 10%

Par **DUBOISFAM**, le **26/12/2016** à **20:42**

Le contrat à été modifié.

Par contre, la superficie de mon appartement est la bonne.

D'ailleurs je ne comprends pas pourquoi c'est l'assurance de la copropriété qui fonctionne et non la mienne ou celle des locataires (à l'origine de l'incendie).

Mon syndic me dit que ce n'est pas son problème et ma demandé d'arrêter immédiatement les travaux. L'indemnité pour perte de loyer est fini depuis le 15 décembre...et cette histoire risque de durée encore...

Par **Chaber**, le **27/12/2016** à **06:57**

[citation]D'ailleurs je ne comprends pas pourquoi c'est l'assurance de la copropriété qui fonctionne et non la mienne ou celle des locataires (à l'origine de l'incendie). [/citation]Etes-vous propriétaire non-occupant?

si oui, Aviez-vous un contrat d'assurances propriétaire non occupant?

Où le sinistre trouve-t-il son origine chez des locataires voisins?

[citation]Mon syndic me dit que ce n'est pas son problème et ma demandé d'arrêter immédiatement les travaux. [/citation]quelle est la nature des travaux?

Par **DUBOISFAM**, le **27/12/2016** à **07:15**

Je suis propriétaire non occupant.

J'avais une assurance propriétaire non occupant.

Le feu à pris dans l'appartement. (un jouet d'enfant trop vieux et défectueux).

L'appartement est entièrement à refaire + une parti de la façade.

Pas de dégâts chez les voisins.

Par **Chaber**, le **27/12/2016** à **07:30**

[citation]J'avais une assurance propriétaire non occupant.[/citation]très bien pour vous

L'assurance propriétaire non occupant peut pallier certaines lacunes du contrat d'assurances de la copropriété ou de vos locataires

[citation]L'appartement est entièrement à refaire + une parti de la façade[/citation]les dommages aux parties communes sont normalement du ressort de la copropriété