



Décisions unilatérales du syndic de copropriété

Par **pfred**, le **29/05/2024** à **11:49**

Bonjour,

Nous sommes 4 copropriétaires et avons un syndic de copro bénévole depuis 3 ans. Celui-ci a contracté une assurance "parties communes" sans jamais convoquer d'AG. Il nous a adressé à posteriori la répartition de la charge d'assurance. J'ai refusé de régler. Pouvez-vous me dire ce qu'il en est au niveau juridique ? Merci. FP

Par **beatles**, le **29/05/2024** à **12:19**

Bonjour,

L'assurance responsabilité civile est obligatoire en copropriété.

L'assurance dommage n'est obligatoire que si elle est prévue dans le règlement de copropriété.

Article 9-1 de la loi du 10 juillet 1965 :

[quote]

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.

[/quote]

Cdt.

Par **janus2fr**, le **29/05/2024** à **12:44**

[quote]

J'ai refusé de régler.

[/quote]
Bonjour,

Et pourquoi refuser ?

Par **Parisien420**, le **29/05/2024** à **12:56**

Bonjour,

Vous n'avez pas d'autre choix que de régler votre quote-part de la prime d'assurance qui, comme l'indique @beatles, est une obligation en copropriété.

Néanmoins, le choix d'un contrat d'assurance aurait dû être proposé en AG par le syndic , comme le précise l'article 18 de la loi du 10 juillet 1965 :

[quote]

Indépendamment des pouvoirs qui lui sont conférés par d'autres dispositions de la présente loi ou par une délibération spéciale de l'assemblée générale, **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](#)

[/quote]

Vous pouvez demander à ce qu'une mise en concurrence de contrats d'assurance soit mise à l'ordre du jour de la prochaine AG si vous considérez que le contrat en cours n'est pas adapté à votre immeuble en termes de garanties, franchise et prime (ce qui signifie que vous devez étudier ce contrat d'assurance afin d'avoir des arguments pour le dénoncer).

Par **coproeclos**, le **29/05/2024** à **17:54**

Bonjour,

[quote]

Néanmoins, le choix d'un contrat d'assurance aurait dû être proposé en AG par le syndic , comme le précise l'article 18 de la loi du 10 juillet 1965 :

[/quote]

Je vous propose un peu de lecture pour le changement autoritaire par le syndic :

<https://arc-copro.fr/documentation/abus-4902-lorsque-citya-fait-tourner-son-business-au-detriment-de-la-loi>

<https://lefigaro.fr/re negocier-le-contrat-d-assurance-de-l-immeuble-sans-l-avis-de-la->

[copropriete](#)

Bonne lecture.

Par **beatles**, le **29/05/2024** à **18:37**

@coproleclos : c'est un syndic bénévole d'une copropriété de moins de six lots qui fait l'objet des dérogations prévues aux articles 41-8 à 41-12 de la loi du 10 juillet 1965.

Par **coproleclos**, le **29/05/2024** à **19:26**

Bonjour beatles,

J'ai bien compris mais un syndic non pro a les mêmes obligations qu'un pro. Ma réponse peut intéresser d'autres où le syndic pro fait ce qu'il veut en matière de contrat d'assurance. Même si certains esprits chagrins considèrent hors sujet mon intervention.

L'article 41-8 et suivants peuvent aussi intéresser le sujet :

<https://www.legifrance.gouv.fr/loda/id/LEGISCTA000039301975>

Bonne lecture.

Par **beatles**, le **29/05/2024** à **20:26**

[quote]c'est un syndic bénévole d'une copropriété de moins de six lots qui fait l'objet des dérogations prévues aux articles 41-8 à 41-12 de la loi du 10 juillet 1965.[/quote]

Lapsus de ma part il est évident que ce ne sont pas les articles 41-8 à 41-12 qui sont dérogatoires pour les copropriétés de moins de six lots mais les articles 46-8 à 46-12.

Le sujet concernant un syndic bénévole d'une copropriété de moins de six lots, vos liens, dont un est introuvable, ne devraient pas intéresser pfred contrairement au fait de savoir qu'une assurance responsabilité civile est obligatoire et, comme le fait remarquer, explicitement et implicitement, Parisien420, que même si le syndic n'a pas fait voter cette obligation, ou que cette obligation ait été refusée en AG, cela revient au même ; ce qui n'empêche pas, en cas d'oubli d'autorisation, de proposer, lors d'une AG postérieure, une autre assurance... qui peut être refusée et ainsi entériner l'initiative unilatérale du syndic bénévole.

Maintenant, dans le cas présent, je ne vois pas comment faire annuler cette décision unilatérale ; en revanche pour refus de payer de pfred ce dernier risque fort de perdre.