



14ème législature

Question N° : 96130	De M. Éric Straumann (Les Républicains - Haut-Rhin)	Question écrite
Ministère interrogé > Logement et habitat durable		Ministère attributaire > Logement et habitat durable
Rubrique > copropriété	Tête d'analyse > syndicats	Analyse > assurances. défaut de paiement. conséquences.
Question publiée au JO le : 31/05/2016 Réponse publiée au JO le : 04/04/2017 page : 2791 Date de changement d'attribution : 07/12/2016		

Texte de la question

M. Éric Straumann appelle l'attention de Mme la ministre du logement et de l'habitat durable sur le risque que fait courir à une copropriété, le non-règlement par le syndic des contrats d'assurances portant sur l'immeuble. Dans ce cas l'assureur résilie le contrat pour non-paiement de la prime et l'immeuble n'est plus assuré, ce que les copropriétaires peuvent ignorer durant de longs mois. Il souhaiterait savoir quelles évolutions législatives peuvent être envisagées pour éviter que les copropriétaires soient maintenus dans cette ignorance qui peut avoir des conséquences financièrement très lourdes.

Texte de la réponse

L'article 18 de la loi no 65-557 du 10 juillet 1965 fixant le statut de la copropriété des immeubles bâtis énonce au titre des obligations légales impératives du syndic qu'il doit administrer l'immeuble et pourvoir à sa conservation, à sa garde et à son entretien. La souscription d'une assurance multirisque pour garantir l'immeuble de différents sinistres s'inscrit dans cette obligation de conservation et de garde de l'immeuble. L'article 9-1 de la même loi ajoute que le syndicat de copropriété doit également s'assurer contre les risques de responsabilité civile dont il doit répondre. Le défaut de souscription de l'une ou l'autre de ces assurances par le syndic est de nature à engager d'une part, sa responsabilité contractuelle de mandataire à l'égard du syndicat de copropriété sur le fondement de l'article 1992 du code civil et d'autre part sa responsabilité délictuelle vis-à-vis d'autrui, sur le fondement de l'article 1382 du code civil. Si le défaut de paiement des primes d'assurance de l'immeuble a pour cause le défaut de paiement des charges par les copropriétaires, le syndic doit les alerter sur les risques encourus. Si le défaut de paiement résulte de la négligence ou de la carence du syndic, il incombe au conseil syndical chargé d'assister le syndic dans sa gestion de lui rappeler son obligation.