



Changement conditions assurance immeuble : quelles conditions

Par Shasta

Bonjour,

membre d'un conseil syndical, je souhaiterais éclaircir plusieurs points sur le changement contrat assurance Responsabilité Civile et multi-risques pour notre immeuble en l'occurrence le Syndic a envoyé une proposition de contrat assurance immeuble Responsabilité Civile et Multi-risques, concurrente de la compagnie assurance actuelle, selon le motif suivant: future hausse de la prime du contrat actuel. Après plusieurs relances sur les conditions de résiliation et changement de contrat assurance, voici les réponses du Syndic ci-dessous reçu le 25 octobre :

Sur le point assurance, les dispositions relatives à la faculté de résiliation pour les contrats à tacite reconduction tant pour les assurés que pour les compagnies sont transposées dans le code des assurances (article L113-12 du code des assurances) et dans les conditions générales des contrats. La faculté de résiliation en application de la loi Chatel ou de la loi Hamon ne sont pas ouvertes aux copropriétés s'agissant de personnes morales.

Le préavis de résiliation est de deux mois avant la date de renouvellement du contrat.

Il est également possible de résilier le contrat pour majoration des lors que l'augmentation de la prime est supérieure à la variation de l'indice. Attention, l'augmentation qui aura lieu au titre de la surprime sur les catastrophes naturelles n'est pas prise en compte s'agissant d'une décision étatique prise par décret. La résiliation pour majoration est indiquée dans les conditions générales des contrats. Généralement la demande doit être effectuée dans les 20 jours qui suivent la réception de l'appel de cotisation et prends effet 30 jours après la demande. Ces délais peuvent varier d'une compagnie à l'autre.

Face à la position du Syndic, je souhaiterais savoir:

- La décision changement de contrat assurance immeuble : est-ce le Syndic ou l'Assemblée Générale ?
- Quelles sont les conditions de résiliation de contrat assurance immeuble ?

afin de pouvoir répondre au Syndic.

Vous remerciant par avance pour votre aide

Cordialement

Par Floch6768

bonjour

- Quelles sont les conditions de résiliation de contrat assurance immeuble ?
- Dans sa réponse le syndic vous a donné tous les éléments que je confirme.
S'il a la gestion de l'assurance de l'immeuble il remplit bien sa mission

Par yapasdequoi

Bonjour,
cf article 18 de la loi 65-557

"-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 ;"

Par Shasta

Bonjour,

je vous remercie pour votre réponse sur les conditions de résiliation qui donne au Syndic la possibilité de résilier le contrat assurance immeuble (Responsabilité Civile et Multi-risques) 2 mois avant la date échue du contrat ou en cas d'augmentation de la prime au dessus de l'indice, sans approbation de l'Assemblée Générale, ai-je bien compris ?

Cordialement

Par Floch6768

ai-je bien compris ?
Oui s'il a la gestion de l'assurance immeuble (99% des cas de copropriété)

Par yapasdequoi

Le syndic doit quand même veiller à la continuité de la couverture en souscrivant une autre assurance en temps utile.

Par Shasta

Merci pour votre réponse

j'ajoute que :

le contrat assurance actuel a été signé le 1er Janvier 2016: par l'ancien syndic, via un courtier

le nouveau syndic: travaille avec un autre courtier

Est-ce que cela peut avoir une incidence sur le changement assurance immeuble par le nouveau Syndic ?

Cdt

Par yapasdequoi

Le conseil syndical doit vérifier que le nouveau contrat correspond bien aux besoins de la copropriété et que la transition est bien dans l'intérêt de la copropriété.

Par Shasta

Le contrat assurance proposé, comprends deux types d'assurance :

- la responsabilité civile vote en A.G - article 24
- multi-risques : vote en A.G ou Syndic ?

Compte-tenu du fait qu'il y a deux types d'assurance dans le contrat, est-ce que le Syndic peut résilier/changer de compagnie assurance ?

merci
Cordialement

Par Floch6768

L'assurance de la copropriété est souscrite par le syndic mais le règlement de copropriété peut prévoir une décision via un vote d'assemblée générale pour la souscription.

En règle générale il y a un seul contrat Multirisques immeuble: Incendie, dégâts des eaux, responsabilité civil ;;;

Par Shasta

Ah merci pour cette info,

Effectivement, je n'y avais pas pensé