

## COPROPRIETE

### LES OBLIGATIONS DU SYNDIC EN MATIERE D'ASSURANCE

#### **Jérôme HOCQUARD**

Avocat au Barreau de Paris

SCP HOCQUARD & ASSOCIES

L'article 18 alinéa 1<sup>er</sup> de la loi du 10 juillet 1965 impose au syndic de pourvoir à la conservation de l'immeuble et à son entretien.

Il ressort de cette obligation que le syndic doit notamment assurer aux copropriétaires qu'ils pourront jouir et disposer paisiblement de leurs biens, et ainsi de les garantir que tout sinistre dont l'immeuble serait victime et/ou tout dommages dont la copropriété serait l'auteur responsable sera pris en charge par une assurance.

L'article 18-1 de la loi du 10 juillet 1965, dans sa dernière rédaction issue de la loi ALUR, ajoute à la liste des obligations du syndic celle 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.

Si l'assemblée générale ne se prononce pas, ou vote contre la souscription ce contrat, le syndic peut passer outre et souscrire, pour le compte du syndicat de copropriété terre un contrat<sup>1</sup>.

La loi ALUR a relancé les études et les débats sur l'assurance obligatoire en matière de copropriété en intégrant à la loi de 1965 l'article 9-1 qui oblige à la souscription d'une assurance responsabilité civile d'une part pour tout copropriétaire (occupant ou non-occupant) pour les parties privatives de son lot et d'autre part pour chaque syndicat de copropriétaires pour les parties communes.

Tant le syndicat des copropriétaires que les copropriétaires à titre personnel qui se verrait refusé par les assureurs un contrat d'assurance devant répondre aux obligations prévues à l'article 9-1 peuvent recourir à l'arbitrage du Bureau central de tarification qui pourra fixer le montant de la prime moyennant laquelle la compagnie d'assurance est tenue de garantir, et déterminer le montant de la franchise<sup>2</sup>.

Toutefois, avant de pouvoir signer pour le compte du syndicat des copropriétaires une police d'assurance, d'inscrire à l'ordre du jour d'une assemblée générale la souscription d'un tel contrat, et/ou de saisir le Bureau central tarification, encore faut-il que le syndic puisse justifier d'un mandat régulier.

---

<sup>1</sup> Article L 112-un du Code des assurances

<sup>2</sup> Article L 215-2 à L 215-4 du Code de assurances

En effet, en application de l'article 3 de la loi du 2 juillet 1970, dite loi Hoguet, le syndic de copropriété doit obligatoirement souscrire une assurance professionnelle.

Dès lors, en copropriété, les obligations qui s'imposent au syndic en matière d'assurance sont doubles : d'une part il doit s'assurer à titre personnel en souscrivant des assurances professionnelles (**I**), et d'autre part il doit vérifier que la copropriété est assurée, et s'il constate que tel n'est pas le cas il doit, et même au besoin d'office, assurer la copropriété (**II**).

### **I. LE SYNDIC DOIT ETRE ASSURE POUR SON ACTIVITE PROFESSIONNELLE :**

La loi Hoguet impose à toute personne (physique ou morale), qui se livre ou prête son concours, même à titre accessoire, aux opérations portant sur les biens d'autrui et relatives à l'exercice des fonctions de syndic de copropriété dans le cadre de la loi n° 65-557 du 10 juillet 1965 de disposer d'une assurance contre les conséquences pécuniaires de leur responsabilité professionnelle<sup>3</sup>.

Par ailleurs, les syndics doivent justifier d'une garantie financière permettant le remboursement des fonds déposés et spécialement affectés, en ceux compris les fonds de travaux qui existent.

Il convient de rappeler que la garantie financière et l'assurance de responsabilité, si elles tendent au même objectif (à savoir assurer les copropriétaires contre les erreurs de gestion du syndic professionnel) n'ont toutefois pas le même régime.

La garantie financière permet la restitution des fonds déposés entre les mains du syndic (**A**), alors que l'assurance responsabilité civile permet le paiement de dommages et intérêts au syndicat des copropriétaires, aux copropriétaires (et à toute personne victime d'une faute de du syndic) (**B**).

#### **A. La garantie financière, une assurance contre la non-représentation des fonds du syndicat des copropriété remis au syndic :**

Parmi les conditions d'obtention de la carte professionnelle de syndic figure l'obligation de souscrire une assurance garantissant le syndicat des copropriétaire, grâce à un cautionnement spécialement affecté, du remboursement des fonds déposés par le syndic pour le compte du syndicat des copropriétaires sur un compte bancaire, par l'engagement de caution d'un organisme de garantie collective, un établissement bancaire, ou tout établissement mentionné à l'article L 518-1 du Code monétaire et financier.

<sup>3</sup> Loi n° 70-9, 2 janvier 1970, art. 3<sup>ème</sup>, 2° et 3°, dans sa dernière rédaction issue de la loi n° 2014-366, 24 mars 2014, dit « loi ALUR », art. 24, V

Il convient de rappeler que, en application de l'article 49 du décret du 17 mars 1967, le retrait de la garantie financière est une cause d'empêchement du syndic<sup>4</sup>.

La garantie financière du syndic est une garantie imposée tant elle assure le syndicat des copropriétaires, en cas de défaillance du syndic, de bénéficier d'une assurance permettant la représentation des fonds remis au syndic par une caution, c'est à dire tiers à la copropriété et au contrat de syndic qui est garant pour le syndic.

La garantie financière peut être ainsi engagée lorsqu'un syndic détient une somme pour le compte du syndicat des copropriétaires et n'est pas en mesure de la reverser du fait de son insolvabilité.

La garantie financière couvre dès lors le solde de trésorerie à restituer au syndicat des copropriétaires en cas de défaillance du syndic : il s'agit donc d'une notion de trésorerie à restituer.

En effet, la garantie s'analyse comme une assurance mise en œuvre en raison de la disparition des fonds déposés par le syndic sur le compte (ou le sous-compte) ouvert dans les livres d'une banque pour le syndicat des copropriétaires, les fonds disparus constituant la trésorerie dudit syndicat<sup>5</sup>.

Seuls les versements ou remises effectivement perçus par la personne ou la société garantie peuvent entrer dans le cadre de la garantie financière.

Le syndicat des copropriétaires qui entend mettre en œuvre la garantie financière doit justifier de sa créance par des pièces comptables et des éléments concrets avec notamment les justificatifs des encaissements, des appels de charges, des listes de dépenses, du bilan de gestion ; il appartient au syndicat de démontrer d'une part que sa créance est certaine, liquide et exigible et d'autre part que le syndic est défaillant<sup>6</sup>.

Lorsqu'une banque a donné sa garantie financière en application de la loi n°70-9 du 2 janvier 1970, pour une période déterminée, elle doit sa garantie pour un paiement effectué à une date postérieure, dès lors que la banque ne justifie pas de l'une des formalités de publication et d'information prévues par les articles 44, 45 et 46 décret du 20 juillet 1972 (essentiellement double publication des journaux d'annonces légales) déterminant les conditions de cessation de sa garantie<sup>7</sup>.

En raison de son autonomie, la garantie financière exigée pour l'exercice des syndics ne prend pas fin en cas de redressement ou liquidation judiciaire de l'agent immobilier.

En conséquence, le client qui ne déclare pas au passif sa créance de restitution de la somme versée peut assigner directement le garant financier<sup>8</sup>.

---

<sup>4</sup> C.A Aix en Provence, 12 juin 1997 : Dalloz 1998, sommaire 121, note Mathias

<sup>5</sup> Cass.com., Arrêt n° 321 du 11 avril 2018, Pourvoi n° 17-11.525

<sup>6</sup> C.A de Paris, Pôle 4, Chambre 2, Arrêt du 24 janvier 2018, RG n° 12/16410

<sup>7</sup> Cour de cassation, Première Chambre civile, Arrêt n° 1681 du 13 novembre 1997, Pourvoi n° 95-21.696 : Bull. civ I n°304 ;

<sup>8</sup> Cour de cassation, Assemblée plénière, Arrêt n° 440 du 4 juin 1999, Pourvoi n° 96-18.094

La Commission des clauses abusives relatives au contrat de syndic de copropriété avait attiré l'attention sur la nécessité de rappeler que la pratique du compte séparé présentait les mêmes garanties que la pratique du compte unique<sup>9</sup>.

A ce titre, la jurisprudence de la Cour de cassation invite les professionnels, qu'ils soient syndics, garants ou établissement bancaire, à être particulièrement vigilants, notamment lorsqu'ils comptes séparés ouvert au nom du syndic sont fusionnés en un seul.

A ce titre, la Cour de cassation a rappelé que la convention d'ouverture de compte liant la banque au syndic n'était pas opposable au syndicat, de sorte que la fusion unilatérale des comptes ouverts au nom du syndic en un solde unique (et en l'absence de relevés individualisés) privait le syndicat des copropriétaire de la possibilité de justifier, par le rapprochement de sa comptabilité avec ses relevés bancaires, du caractère certain, liquide et exigible de sa créance envers le garant de la représentation des fonds détenus par le syndic, et pour finir qu'une telle fusion avait fait perdre une chance au syndicat des copropriétaire de bénéficier de la garantie financière<sup>10</sup>.

La garantie financière cesse par la démission de l'adhérent, de la dénonciation du contrat de caution, de l'expiration du contrat de caution, de la fermeture de l'établissement, du décès de la personne garantie, de la cessation d'activité de la personne garantie, et de la mise en location-gérance du fonds de commerce<sup>11</sup>.

La cessation de la garantie financière emporte obligation pour le syndic restituer immédiatement sa carte professionnelle à la préfecture qui l'a délivrée, et de la remettre sur toute réquisition d'un agent de l'autorité publique<sup>12</sup>.

La garantie financière est ainsi une assurance pour les syndicats de copropriétaires de retrouver les fonds encaissés pour leur compte par le syndic sur son compte bancaire (ou un sous-compte ouvert au nom du SDC).

Toutefois, la garantie financière est distincte de l'assurance de responsabilité civile des professionnels de l'immobilier : la garantie financière permet le remboursement des fonds détenus par le syndic (art. 3 alinéa 2°, L. 2 janv. 1970) alors que l'assurance de responsabilité civile, tout aussi obligatoire, couvrent les conséquences pécuniaires de la responsabilité civile professionnelle des syndic (art. 3 (3°), L. 2 janv. 1970).

---

<sup>9</sup> Recommandation numéro 11-01 par la commission des clauses abusives relatives au contrat de syndic de copropriété du 15 septembre 2011

<sup>10</sup> Cass.com., Arrêt n° 842 du 11 octobre 2016, Pourvoi n° 15-15.971 : Ann. loyers déc. 2016, p. 76, obs. J.-M. Roux

Cass.com, Arrêts du 1 mars 2016 : arrêt n°193 (pourvoi n°14-22.300),  
arrêt n°194 (pourvoi n°14-22.303),  
arrêt n°195 (pourvoi 14-22.304),  
arrêt n°196 (pourvoi 14-22.305),  
arrêt n°197 (pourvoi 14-22.307),  
arrêt n°198 (pourvoi 14-22.308),  
arrêt n°199 (pourvoi n°14-22.310),  
arrêt n°200 (pourvoi 14-22.312) ;

<sup>11</sup> Article 44 alinéa 1 et 2 du décret n°72-678 du 20 juillet 1972

<sup>12</sup> Article 7 du décret du n° 72-678, 20 juillet 1972

Dès lors, le garant financier du syndic n'est pas l'assureur de responsabilité civile du syndic, et n'a pas à couvrir les condamnations indemnitaires prononcées à l'encontre du syndic au profit du syndicat des copropriétaires<sup>13</sup>.

L'indemnisation du syndicat des copropriétaires pour les défaillances du syndic relève de la seule assurance responsabilité du syndic.

### **B. L'assurance responsabilité civile du syndic :**

Tout syndic professionnel doit être titulaire de la carte immobilière portant la mention « Gestion immobilière » pour l'obtention de laquelle il doit justifier d'une assurance contre les conséquences pécuniaires de sa responsabilité civile professionnelle<sup>14</sup>.

Cette assurance, bien que vivement conseillée, est facultative pour le syndic non-professionnel et/ou bénévole<sup>15</sup>.

L'assurance souscrite par le syndic constitue une garantie pour le syndicat, de sorte que, au moment de conclure ou de renouveler un contrat avec un syndic, les copropriétaires ont la possibilité de se faire communiquer les références de sa police d'assurance.

Le défaut d'assurance responsabilité civile entraîne la nullité de la décision de l'assemblée générale ayant désigné le syndic<sup>16</sup> et l'absence de qualité du pour agir en justice au nom du syndicat<sup>17</sup>.

De même, un syndic professionnel ne saurait poursuivre l'exercice de ses fonctions en l'absence de renouvellement ou en cas de retrait de sa carte professionnelle<sup>18</sup>.

Le syndic est garanti contre les conséquences pécuniaires de la responsabilité civile découlant de son activité, tant pour les dommages incorporels causés à des tiers, au syndicat des copropriétaires et/ou aux copropriétaires eux-mêmes.

Des conditions d'exclusion sont cependant prévues dans les contrats d'assurances, tels les dommages causés aux conjoints, ascendants et descendants du syndic, à ses associés, à ses collaborateurs et préposés dans l'exercice de leurs fonctions, les dommages ayant une cause intentionnelle ou dolosive du syndic, les conséquences pécuniaires de la responsabilité issue des activités de promoteur immobilier, ....

<sup>13</sup> Cour d'appel de Paris, Pôle 4, Chambre 2, Arrêt du 11 avril 2018, Répertoire général n° 16/07552  
<sup>14</sup> Article 3 - 3° de la loi n° 70-9 2 janvier 1970 et article 49 du décret. n° 72-678, 20 juillet 1972.

<sup>15</sup> P. Turenne, « *les outils de gestion du syndic bénévole* », Informations Rapides de la Copropriété décembre 2015, page 23

<sup>16</sup> TGI Paris, 11 juill. 1974, AJPI 1974, p. 1000, note J.-R. Bouyeure

<sup>17</sup> Cass.civ. 3<sup>ème</sup>, 4 janvier 1996, pourvoi n° 93-19.238

<sup>18</sup> Cass. Civ. 3<sup>ème</sup>, 2 juillet 2008, pourvoi n° 06-17.202, Bull. civ. III, n° 117, CA Versailles, 5 octobre 2009, Loyers et copr. 2010, comm. n° 114

La question de la validité de ces exclusions a été posée aux tribunaux qui interprètent les clause d'exclusion de garantie par une approche destinée à trouver un équilibre entre la définition du risque garanti et la portée des exclusions.

Dès lors que le risque garanti est trop diminué par les exclusions, la clause d'exclusion sera annulée puisqu'elle déséquilibre le contrat en retirant son objet<sup>19</sup>.

Toutefois, le juridiction analyse in concreto les garanties proposées dans les police d'assurance, et la Cour de cassation rappelle qu'« *Est formelle et limitée l'exclusion qui concerne le "non-versement ou la non-restitution des fonds, effets ou valeurs reçus à quelque titre que ce soit par l'assuré, ses collaborateurs ou ses préposés" et qui laisse ainsi dans le champ de la garantie de l'assureur d'un syndic de copropriété les autres causes de responsabilité civile professionnelle par suite d'erreurs, d'omissions ou de négligences commises par l'assuré lui-même, ses collaborateurs ou préposés* »<sup>20</sup>.

La garantie de responsabilité peut être déclenchée, selon le choix de l'assureur et du syndic, soit par le fait dommageable, soit par la réclamation (article L. 124-5 du Code des assurances).

Ainsi, dès lors que le fait dommageable est antérieur à la date de résiliation ou d'expiration de la garantie, et que la première réclamation est adressée au syndic ou à son assureur entre la prise d'effet initiale de la garantie et l'expiration d'un délai subséquent qui, pour les syndics, ne peut être inférieur à 10 ans (article R 124-2 du codes assurances), la garantie devra jouée.

L'assurance responsabilité du syndic couvrira le syndic pour les sinistres dont le fait générateur est antérieur à la date d'expiration de la garantie-et la réclamation située entre la prise d'effet initiale de la garantie et l'expiration du délai de 10 ans commençant à courir à la date de résiliation du contrat.

La jurisprudence de la Cour de cassation est extrêmement claire, puisque « *En matière d'assurance de responsabilité, le versement des primes pour la période qui se situe entre la prise d'effet du contrat d'assurance et son expiration a pour contrepartie nécessaire la garantie des dommages qui trouvent leur origine dans un fait qui s'est produit pendant cette période* »<sup>21</sup>.

Les assureurs sont ainsi saisis de nombreux litiges concernant par exemple l'exécution (ou la non-exécution) des travaux, la gestion des assurances, le défaut de respect du règlement de copropriété, ...

Le syndic professionnel qui exerce ses fonctions, sans avoir été régulièrement désigné par une assemblée générale commet une faute dans l'exercice de son activité, mais son assureur de responsabilité civile ne peut refuser sa garantie pour ce seul motif<sup>22</sup>.

<sup>19</sup> Cass.civ. 1<sup>re</sup>, 23 juin 1987, n°85-17.010, RGAT 1988, p. 364

Cass.civ.1<sup>er</sup>, 17 février 1987, RGAT 1987, p. 271

Cass.civ.1<sup>re</sup>, 10 juillet 1995, n°91-19.319, RGAT 1995, p. 883,

<sup>20</sup> Cass.civ.1<sup>re</sup>, 21 mars 1995, n° 91-14.619, Resp. civ. et assur. 1995, comm. 216

<sup>21</sup> Cass.civ.2<sup>ème</sup>, 17 février 2005, n° 03-20.679, Dalloz 2005, I.R., p. 665 ;

Cass.civ.1<sup>er</sup>, 12 avril 2005, n° 03-20.980, D. 2005, I.R., p. 1303

<sup>22</sup> Cass.civ.3<sup>ème</sup>, 3 mars 2004, n° 02-18.565

En effet, les dommages occasionnés par toute faute du syndic, autre qu'intentionnelle ou dolosive, sont à la charge de son assureur, sauf exclusion formelle et limitée prévue au contrat d'assurance, dont les juges apprécient l'équilibre<sup>23</sup>.

Au-delà de son obligation d'être assuré, le syndic de copropriété doit également assurer la copropriété.

## **II. LE SYNDIC DOIT ASSURER LA COPROPRIETE :**

Le syndic, en sa qualité de gestionnaire de l'immeuble, doit gérer les assurances tant individuelles et que collectives<sup>24</sup>.

Depuis la loi ALUR du 24 mars 2014, le syndic est expressément tenu de soumettre la souscription d'une assurance de responsabilité du syndicat des copropriétaires à l'assemblée, et si l'assemblée émet un vote négatif, le syndic peut contracter l'assurance pour le compte du syndicat des copropriétaires, en application de l'article L. 112-1 du Code des assurances.

Le syndicat des copropriétaires, les copropriétaires et le syndic, confrontés à un refus d'assurance peuvent saisir le Bureau central de tarification afin que celui-ci fixe les conditions dans lesquelles l'assureur devra courir le risque<sup>25</sup>.

Le BCT fixe le montant de la prime mais également la franchise que doit supporter l'assuré qui ne peut dépasser 1 000 € pour un copropriétaire en matière d'assurance de responsabilité civile, et 5 000 € par sinistre pour un syndicat de copropriétaires de moins de 10 lots et disposant d'un budget prévisionnel annuel moyen sur une période de 3 exercices consécutifs inférieur à 15 000 €, et 10 000 € pour les autres syndicats<sup>26</sup>.

Par ailleurs, en matière de travaux, le syndic est le représentant du maître de l'ouvrage, de sorte qu'il est tenu de souscrire une assurance dommages-ouvrages.

Dans ces conditions, le syndic doit assurer la copropriété au titre de la responsabilité civile (A) et à l'occasion de travaux (B).

### **A. L'assurance responsabilité civile du syndicat des copropriétaires :**

Le syndic a des obligations qui vont de la souscription jusqu'à l'exécution du contrat, et notamment il doit vérifier chaque point et déclarer exactement les risques à garantir.

A défaut, il engage sa responsabilité.

<sup>23</sup> Cass.civ.2me, 13 juillet 2006, n° 05-14.556

<sup>24</sup> Marie-Hélène MARTIAL, « LA COPROPRIÉTÉ ET L'ASSURANCE MULTIRISQUE », n°598, Informations Rapides de la Copropriété, 5 mars 2014

<sup>25</sup> C. assur., art. L. 215-2 créé par L. n° 2014-366, 24 mars 2014, art. 58, IV

<sup>26</sup> C. assur., an. R. 250-4-3

A ce titre, le syndic doit tant s'assurer que la copropriété est assurée<sup>27</sup>, que renouveler la police d'assurance de l'immeuble<sup>28</sup>, que de faire voter en AG les avenants en s'assurant que lesdits avenant soit bien joints à la convocation en application de l'article 11-3° du décret du 17 mars 1967<sup>29</sup>.

Par ailleurs, il convient de rappeler que, dès lors qu'un contrat d'assurance est signé par un syndic pour le compte d'un syndicat de copropriété, ni le syndicat, ni le syndic, ni aucun des copropriétaires ne peuvent avoir la qualité de tiers au contrat d'assurance<sup>30</sup>.

Il en ressort que l'assurance de la copropriété est considéré comme un « contrat de groupe » dont la qualité d'assuré résulte d'une stipulation pour autrui émanant du souscripteur.

Il convient de préciser que les contrats d'assurance constituent des « documents et archives » qui doivent être transmis par le syndic à son successeur dans le mois suivant la cessation de ses fonctions dans les conditions prévues à l'article 18-2 de la loi du 10 juillet 1965.

Il appartiendra dès lors au syndic d'être particulièrement attentif sur l'adéquation des garanties prévues dans la police d'assurance quant à la nature et au montant des garanties et des franchises, aux restrictions, limitations ou exclusions et aux éventuelles clauses de renonciation à recours (contre le syndic, le syndical, les membres du conseil syndical, les préposés, les copropriétaires, leur famille et toute personne habitant avec eux).

Il appartiendra par ailleurs au syndic de donner toutes les informations sur la copropriété à l'assureur : la date de la construction, l'indication de la nature des matériaux de construction, le nombre d'immeubles, d'étages, de commerces, de professions libérales présentes, la superficie de l'immeuble (les m<sup>2</sup> développés), les équipements, le nombre de parkings, les installations alimentées par le gaz, une description du voisinage (discothèques, garages, etc.), la présence éventuelle de DAAF (Détecteur Avertisseur Autonome de Fumée, etc.).

Par ailleurs, le syndic devra bien déclarer, au moment de la souscription du contrat ou en cours de validité, l'existence ou l'apparition de risques aggravants de sinistralité connus de l'assuré<sup>31</sup>, car s'il advient, au moment de la déclaration d'un sinistre, que ce dernier a un rapport avec le ou les risques aggravants signalés à l'assureur, celui-ci pourra opposer, en toute légalité, une déchéance de garantie à l'assuré, sur le fondement de l'article L. 113-8 du Code des assurances.

L'omission ou la déclaration inexacte n'entraîne la nullité du contrat d'assurance que dans l'hypothèse où la mauvaise foi de l'assuré est établie, notamment lorsque le syndic souscrit une police d'assurance en ayant une parfaite connaissance que cette police encourait la nullité, voulant ainsi faire supporter à son propre assureur de responsabilité civile professionnelle la charge du sinistre non indemnisé par l'assurance de la copropriété<sup>32</sup>.

---

<sup>27</sup> Cass. civ. 3, 23 novembre 2017, n° 16-22.053

<sup>28</sup> Cass. civ. 3, 20-07-1994, n° 92-12.717

<sup>29</sup> C.A Montpellier, 14 juin 2006, n° 14/01927

<sup>30</sup> Cass.civ.2<sup>ème</sup>, 2e civ. 30 juin 2016

<sup>31</sup> Cass.civ.3<sup>ème</sup>, 5 mars 2018, n° 16-26.177

<sup>32</sup> Cass. 2<sup>e</sup> civ., 30 juin 2011, n° 10-23.004



Il appartiendra dès lors au syndic de vérifier régulièrement que l'assurance de la copropriété correspond toujours aux besoins de la copropriété, tout changement dans les conditions l'occupation de l'immeuble devant faire l'objet d'une déclaration à l'assureur<sup>33</sup>.

Même lorsque l'assureur ne peut prouver la mauvaise foi du syndic, les erreurs du syndic au moment de la souscription du contrat peuvent être un réel préjudice puisque l'indemnité versée au syndicat des copropriétaires peut être réduite en proportion de la prime effectivement versée par rapport à celle qui aurait été due si le risque avait été correctement déclaré en application de l'article L 113-9 du Code des assurances.

Ainsi, la règle de la diminution proportionnelle opposée par l'assureur au syndicat des copropriétaires est parfaitement applicable en assurance de copropriété<sup>34</sup>.

Il sera rappelé que le droit de la victime contre l'assureur trouvant sa source et son objet dans le contrat d'assurance, la réduction de l'indemnité résultant de l'article L 113-9 du Code des assurances, de caractère impératif, est, sauf exception prévue par la loi ou stipulation contraire du contrat d'assurance, opposable par l'assureur au syndicat des copropriétaires, en application du principe général institué par l'article L 112-6 du Code des assurances, selon lequel l'assureur peut opposer au porteur de la police ou au tiers qui en invoque le bénéfice, les exceptions opposables au souscripteur originaire<sup>35</sup>.

Toutefois, il convient de relever que la preuve des fausses déclarations incombe à l'assureur qui a le devoir, lors de la souscription de l'assurance, de prévoir les questions précises relatives aux risques qu'il entend garantir<sup>36</sup>.

Quant aux coûts des primes d'assurance, elles constituent des charges de copropriété qui doivent être réparties entre tous les copropriétaires, quelle que soit l'utilisation de leur lot<sup>37</sup>.

A ce titre, le respect de la répartition des charges résultant de l'article 10 de la loi du 10 juillet 1965 sont impératifs, même en cas de surprime, le règlement de copropriété ne peut prévoir de dérogations, même en cas d'aggravation des risques pour l'immeuble du fait d'un copropriétaire<sup>38</sup>.

### **B. Le syndic doit assurer spécialement le syndicat des copropriétaires pour les travaux portant sur les parties communes :**

L'article 18, alinéas 2 et 3 de la loi du 10 juillet 1965 impose au syndic d'exécuter les délibérations de l'assemblée générale, l'administration de l'immeuble et l'exécution des actes nécessaires à

---

<sup>33</sup> Cass.civ. 1<sup>er</sup>, 15 décembre 1998, n° 96-19:987

<sup>34</sup> Cass. 2<sup>e</sup> civ., 12 sept. 2013, n° 12-26.245

<sup>35</sup> C.A Aix-en-Provence, 3<sup>e</sup>me Chambre A, Arrêt du 15 octobre 2015, RG n° 14/05118

<sup>36</sup> Cass.civ.2<sup>ème</sup>, 27 avril 2017, Pourvoi n° 16-13.209

<sup>37</sup> Articles 5 et 10 alinéa 2 de la loi du 10 juillet 1965

<sup>38</sup> Cass.civ.3<sup>ème</sup>, 8 septembre 2016, n° 15-17.000

sa conservation, à sa garde et à son entretien ainsi, en cas d'urgence, que la réalisation des travaux nécessaires à sa sauvegarde<sup>39</sup>.

A ce titre, la souscription d'une assurance dommages-ouvrage relève des obligations du syndic en application de l'alinéa 1<sup>er</sup> de l'article L. 242-1 des assurances.

Le législateur a même prévu que le défaut de souscription d'une assurance sera sanctionné pénalement, en application de l'article L. 243-3 du Code des assurances, par une peine de 6 mois d'emprisonnement et une amende de 75 000 euros.

L'assurance dommages-ouvrage prend en charge la totalité des travaux de réparation des dommages qui compromettent la solidité des ouvrages constituant l'opération de construction; affectent lesdits ouvrages dans l'un de leurs éléments constitutifs ou l'un de leurs éléments d'équipement, les rendant impropres à leur destination, affectent la solidité de l'un des éléments d'équipement indissociables des ouvrages de viabilité, de fondation, d'ossature, de clos ou de couvert, au sens de l'article 1792-2 du Code civil.

Le syndic de copropriété intervenant pour les troubles à caractère collectif, la capacité d'un syndic à agir en responsabilité contre des constructeurs est limitée aux cas où les malfaçons affectent l'ensemble de l'immeuble, soit que les désordres causés aux parties communes, soit que les désordres concernent des parties privatives sont inséparables des désordres affectant les parties communes, soit que les uns constituent une extension des autres<sup>40</sup>.

L'assurance de dommages prend effet après l'expiration du délai de parfait achèvement (C. ass., art. L 242-1) et s'appliquent à tous les sinistres déclarés pendant une période allant de la fin de la garantie de parfait achèvement à la date du 10<sup>ème</sup> anniversaire de la réception des travaux.

Le syndic doit ainsi déclarer tout sinistre à l'assureur dans le délai de deux ans à compter de la date où l'assuré en prend connaissance (C. ass., art. L. 114-1).

Ce délai n'est toutefois opposable au syndicat des copropriétaires que si la police d'assurance rappelle expressément à l'assuré le délai de prescription édicté par l'article L. 114-1 du Code des assurances ainsi que les différents points de départ du délai de la prescription biennale prévus à l'article L. 114-2 dudit code<sup>41</sup>.

Ce délai est interrompu, notamment, par la désignation d'un expert amiable (si l'assureur est convoqué ou a participé aux opérations d'expertise) ou judiciaire et par les lettres recommandées avec accusé de réception de l'assuré tendant à l'obtention d'une indemnisation et de l'assureur demandant le paiement de prime.

La prescription biennale doit être opposée par l'assureur dans le délai de soixante jours à compter de la réception de la déclaration de sinistre, à défaut de quoi il sera déchu du droit à l'opposer.

---

<sup>39</sup> Jean-Marc ROUX, « La responsabilité civile du syndic de copropriété, missions et responsabilités des professionnels de l'immobilier », éd. Le Moniteur, 2006, p. 239 et s.

<sup>40</sup> Cass. 3<sup>e</sup> civ. 27 septembre 2000, Loyers et copr. 2000, n° 283

<sup>41</sup> C.A Douai, 1<sup>ère</sup> Chambre, Section 2, Arrêt du 21 septembre 2017, Répertoire général n° 13/04058

Le syndic doit être prudent et, avant toute procédure de référé en désignation d'un expert judiciaire, le syndic doit d'une part déclarer le sinistre auprès de l'assureur dommages-ouvrage, à peine d'irrecevabilité de la demande en référé<sup>42</sup>, et d'autre part s'assurer que le délai de 60 jours à compter de la réception de la déclaration de sinistre<sup>43</sup>.

Le syndic devra fournir à l'assureur tous les éléments caractérisant le risque pour qu'il puisse gérer ce risque et organiser ses recours (études de sols, attestations d'assurance des intervenants sur le chantier, existence de sinistres antérieurs...).

Pour que l'assureur soit valablement saisi et soit contraint d'instruire le dossier, le syndic doit être particulièrement vigilant, la déclaration de sinistre doit contenir les éléments suivants : le numéro du contrat d'assurance, l'indication qu'il intervient pour le compte du SDC, l'adresse de la construction endommagée, la date de réception (ou, à défaut, la date de la première occupation des locaux), la date d'apparition des dommages ainsi que leur description et localisation.

A ce titre, il convient d'indiquer que la déclaration de sinistre doit être faite sans qu'il y ait lieu de distinguer entre nouveau sinistre et aggravation d'un sinistre ancien déjà déclaré<sup>44</sup>

A compter de la réception de la déclaration de sinistre par l'assureur, plusieurs délais commencent à courir :

Un délai de 10 jours pour répondre à son assuré pour, le cas échéant, réclamer les éléments manquants.

L'assureur doit répondre dans le délai légal à toute déclaration de sinistre même si les désordres qui y sont visés lui ont déjà été déclarés, et mettre en œuvre la procédure contractuelle, même si la déclaration est postérieure à l'expiration du délai d'application des garanties, dès lors que le dommage est survenu durant la période légale.

Un délai de 15 jours pour faire savoir à l'assuré qu'il considère se trouver dans une hypothèse lui permettant d'exclure l'expertise.

En effet, si l'assureur évalue le dommage à un montant inférieur à 1 800 euros (en cas de multiplicité de dommages, chacun est évalué séparément) ; ou s'il considère que la garantie ne peut pas être mise en œuvre, l'assureur peut ne pas recourir à la procédure d'expertise. Il doit alors le notifier à son assuré et l'informer qu'en cas de contestation, il peut obtenir la désignation d'un expert.

Un délai de 60 jours pour désigner un expert et faire part à l'assuré de sa position sur la mise œuvre des garanties contractuelles (cf. ci-après) ;

Le syndic devra être particulièrement attentif à ces délais, et à leur respect par l'assureur, puisque, outre la Cour de cassation a sanctionné un assureur pour non-respect de ces délais<sup>45</sup>,

---

<sup>42</sup> Cass.civ.1er 28 octobre 1997, n° 95-20.421

<sup>43</sup> Cass. civ. 3, 10 mai 2007, n° 06-12.467

<sup>44</sup> Cass.civ.3<sup>ème</sup>, 14 mars 2012, n° 11-10.961

<sup>45</sup> Cass. civ. 3, 16 décembre 2009, n° 09-65.697

c'est à l'issue de la procédure amiable instaurée par le Code des assurances, en matière d'assurance obligatoire de dommages à l'ouvrage, qu'il pourra solliciter la désignation d'un expert judiciaire <sup>46</sup>.

Pour finir, et pour sortir de la seule assurance dommages-ouvrage, il convient de préciser que, en matière de travaux d'économies d'énergie ou de réduction des émissions de gaz à effet de serre d'intérêt collectif réalisés sur les parties privatives mentionnés au paragraphe G de l'article 25 de la loi du 10 juillet 1965, le syndicat des copropriétaires procède à la réception des travaux en présence des copropriétaires concernés.

En cas de réserves, le syndic de copropriété assure le suivi et la réception des travaux destinés à permettre la levée des réserves.

Après réception définitive des travaux, le syndic de copropriété adresse aux copropriétaires concernés, par lettre recommandée avec demande d'avis de réception ou par voie de remise contre émargement, les pièces et documents relatifs aux travaux, notamment le contrat de l'entreprise, le ou les procès-verbaux de réception et, le cas échéant, les attestations des assurances prévues aux articles L 241-2 et L 242-1 du Code des assurances afin que chaque copropriétaire puisse utilement mettre en œuvre les garanties à la charge de l'entreprise (CCH, art. R 138-3).

### **En Conclusion :**

La plupart des règlements de copropriété imposent au syndic de souscrire une assurance, au nom du syndicat des copropriétaires pour être garanti d'une part, les dommages à l'immeuble et, d'autre part, la responsabilité civile du syndicat.

Parallèlement, le propriétaire doit souscrire un contrat d'assurance si le contrat pris par le syndic ne couvre pas les parties privatives.

Toutefois, afin de proposer toujours une meilleure garantie au syndicat des copropriétaires, des produits d'assurance complémentaires ont été créés et sont susceptibles d'intéresser la copropriété.

Il va ainsi de « l'assurance vandalisme » (détériorations mobilières et immobilières, sans qu'il y ait disparition d'objets), « l'assurance vols dans les dépendances », l'assurance pour les frais de remplacement des serrures à la suite du vol (ou de la perte) de clés.

Il appartient ainsi au syndic de rester à l'affût de ces nouvelles garanties afin d'une part de proposer une assurance la plus conforme à la destination de l'immeuble et à son mode d'occupation, et d'autre part de répondre à son obligation de conseil vis-à-vis du syndicat des copropriétaires.

---

<sup>46</sup> Cass.civ.1<sup>er</sup>, 28 octobre 1997, n° 95-20.421  
Cass.civ.3<sup>ème</sup>, 16 décembre 2003, n° 02-18.339