Image not found or type unknown

Faute du syndic roublard et franchises d’assurance

Commentaire d'arrêt publié le **28/08/2021**, vu **1148 fois**, Auteur : Habitat et autogestion

Des syndics rusés ayant commis des fautes font parfois faillite. L’indemnisation due est alors assumée par leurs assureurs. Ces derniers peuvent néanmoins invoquer les franchises contractuelles.

Roublardise

Le dirigeant rusé d’une société civile immobilière (SCI) copropriétaire a créé une autre société-agence pour assumer la fonction de syndic de la résidence. La société-agence a omis de convoquer dans les délais l’assemblée générale. Le syndicat des copropriétaires s’est donc retrouvé sans syndic au mandat valide.

À la demande de la SCI, la société-agence a été nommée administrateur provisoire, et cela par décision de justice. La société-agence a perçu des honoraires bien plus élevés que ceux qu’elle percevait en tant que syndic, alors qu’elle était responsable, à la base, du défaut de syndic ayant entraîné l’administration provisoire.

Reprenant leurs esprits, les magistrats ont constaté que ces pratiques relevaient de l’arnaque. Ils ont donc condamné la société-agence à payer 55 389,53 € en remboursement des honoraires indus, 5 000 € de dommages intérêts et 2 000 € de frais de justice.

La société-agence a fait faillite. L’assureur de la société-agence a néanmoins été condamné à garantir le syndicat des copropriétaires suite aux sommes dues par l’ancien syndic puis administrateur provisoire (Cour de cassation, 2e ch. civ., 6 févr. 2020, n° 18-17.868, arrêt qui sera publié au bulletin).

Aléa

L’assureur protestait concernant le défaut d’aléa.

En effet, lorsque la survenance d’un dommage est certaine, l’assureur n’a pas à indemniser, car le contrat est nul (article L. 113-8 du Code des assurances).

Or, la société-agence et la SCI copropriétaire ayant réclamé une administration provisoire avaient le même dirigeant.

Tandis que la société-agence commettait une faute en omettant de convoquer l’assemblée générale, la SCI, avec « **habileté** » (selon la Cour d’appel de Montpellier), déposait une requête en administration provisoire pour percevoir des honoraires supplémentaires indus.

Pourtant, la Cour de cassation a estimé que l'indemnisation était due, malgré la manifeste mauvaise foi du syndic.

En effet, le défaut d'aléa s'apprécie au moment de la souscription du contrat et non des éventuelles fautes futures, même volontaires (Cass., 2e civ., 24 mars 2016, n° 15-16.765 et **Pierre-Henri HANOUNE, « L'aléa, l'assureur et la responsabilité du syndicat des copropriétaires pour défaut d'entretien », *Administrer* n° 504, déc. 2016, pp 12 à 17**).

On ne peut donc qu'approuver la condamnation de l'assureur à garantir l'indemnisation due par un syndic roublard en faillite.

Effet relatif du contrat

Là où l'arrêt commenté est un peu plus cruel, c'est quand il impose l'application des franchises au syndicat des copropriétaires devant être indemnisé.

C'est le syndic qui a contracté avec l'assureur concernant la couverture des risques relatifs à l'activité de gestion.

En échange de l'acceptation de franchises, le syndic a obtenu une baisse de la prime d'assurance. Le syndicat des copropriétaires n'a jamais été consulté. Il est donc un peu cruel que ce syndicat, après s'être fait arnaquer et avoir subi une faute manifeste, doive subir une baisse de son indemnisation au nom de franchises qu'il n'a jamais acceptées.

Un commentateur a déploré avec raison la tendance des juridictions à appliquer aux syndicats des copropriétaires des clauses de contrats d'assurances contractés par des syndics sans jamais avoir été communiquées aux assemblées générales. Les copropriétaires n'ont donc pas la possibilité de proposer des contrats alternatifs meilleurs (**François de la VAISSIÈRE, « Prescription et renvoi des conditions particulières aux conditions générales de la police d'assurance d'un syndicat de copropriétaires », AJDI, févr. 2017, pp. 105-106**).

Le rôle des associations de consommateurs n'est donc pas de s'en tenir à du bavardage généraliste et à des jérémiades sur la crise du logement. Il faut aussi étudier ces questions techniques.

Copyright © 2025 Légavox.fr - Tous droits réservés