

syndic : conflit intérêt et abus probable

Par crochemore, le 10/10/2020 à 15:43

Ma question concerne un contrat d'assurance pour une copropriété

Scénario

- 1 - fin 2018 = changement de syndic suite vente du cabinet
- 2 - Nouveau syndic change le contrat d'assurance immeuble sans passer par AG (illégal car obligation de passer par l'AG)
- 3 - Reproche fait au syndic lors de l'AG 2019
- 4 - Recherche par un copropriétaire d'un contrat d'assurance
- 5 - AG octobre 2020 . Contrat d'assurance trouvé par copropriétaire voté en AG

Mais

En AG 2020, le syndic oralement nie être syndic et courtier tandis que dans son contrat de syndic , il est écrit , je cite : "Intermédiaire immatriculé à l'Orias sous le numéro :
XXX XX XX

concernant le contrat d'assurance qui nous a été imposé (sans vote) pendant 2 ans (2019 et 2020) on trouve :

- 1 - une page signée par courtier et syndic ou il est écrit , je cite : "**Prime annuelle : 7950 € Taxes et Frais de Gestion inclus**"
- 2 - une autre page signée par courtier et syndic ou il est écrit , je cite : "**La cotisation annuelle TTC s'élève à 7238,34 euros** dont 630,06 € pour les catastrophes naturelles , 55,28€ pour la défense et recours et 850,04€ pour les frais et taxes

Pendant 2 ans, nous avons payé ce qui est mentionné prime annuelle , c'est à dire 7950 € apparemment, la cotisation annuelle de 7238,34 € TTC Frais et taxe compris ne concernait pas toutes les frais Curieux!!!

Le syndic conformément à ce qui est écrit **dans son contrat de syndic est aussi courtier (intermédiaire immatriculé à L'Orias)**. Certes il s'agit d'un conflit d'intérêt . Mais , ce conflit d'intérêt a-t-il mené à un abus ?

Question : quelle est la différence entre une **cotisation annuelle** TTC frais et taxe compris et une **prime annuelle** avec d'autres frais et taxes inclus qui ne seraient pas inclus dans la notion de cotisation annuelle

exemple : les frais de gestion mentionnés dans "**prime annuelle**" ne seraient pas compris dans les frais mentionnés dans "**cotisation annuelle**" et pourraient être au bénéfice de qui ? du syndic/intermédiaire courtier ou au courtier "grossiste" ?

Le paiement se fait en une seule fois, c'est à dire qu'il n'y pas d'échelonnement qui pourrait expliquer une différence entre **prime annuelle** et **cotisation annuelle**

Cordialement

MC

Par **CUJAS 26150**, le 12/10/2020 à 09:37

Bonjour,

je pense qu'un avocat ou un notaire pourrait vous éclairer sur vos questions.

Par **wolfram2**, le 15/10/2020 à 21:07

Bonsoir

Pb d'assurances en copro, sur le site de l'UNARC Association des responsables de copro, consultez la rubrique des abus des syndicats. Depuis toujours ils mettent en garde contre les syndicats ayant des intérêts trop évidents avec des prestataires et en particulier assurances. Vous pourrez même faire une interro sur la raison sociale de votre syndicat, il figure peut être au tableau des signalés et contrôlés par les copropriétaires.

Cordialement. wolfram