



Répartition des frais d'une assurance multirisque sur 2 bâtiments distincts

Par Icart, le 08/01/2019 à 18:04

Bonjour,

Ayant acheté un appartement dans une maison (divisée en 2 apparts), je me suis retrouvé syndic bénévole d'une copropriété nouvellement créée. Je n'ai donc aucuns documents antérieurs sur lesquels m'appuyer pour m'aider dans cette responsabilité, et aucune connaissance dans le domaine. Je m'aide de ce que je trouve comme information sur le net, mais ce n'est parfois pas suffisant (bonus : aucun atome crochu avec l'administratif) Je cherche donc une âme charitable qui voudrait bien m'aider sur un point en particulier :

Description de la copropriété :

Nous sommes 2 propriétaires différents répartis dans les documents comme ceci

Bâtiment A (maison divisée en 2 appartements) : 680/1000 propriétaire 1 + 320/1000 propriétaire 2

Bâtiment B (garage fermé accolé à la maison) : 1000/1000 propriétaire 1

Problème :

Nous avons souscrit à un assurance multirisques immeuble qui, elle, semble couvrir les deux bâtiments (A et B) si j'en crois la surface déclarée.

Par conséquent, comment dois-je répartir les frais d'assurance entres les propriétaires ?

1680/2000 pour le propriétaire 1 et 320/2000 pour le propriétaire 2 ?

Cela me semble illogique sachant que le garage est une petite surface.

Instinctivement, j'aurais envie de recalculer de nouveaux millièmes en prenant en compte les surfaces des deux bâtiments par propriétaires, puisque l'assurance multirisque se base sur une surface déclarée.

Mais je doute que cela soit la solution étant donnée que tous les documents en ma possession font bien état de 2 batiments distincts avec leurs propres millièmes.

Bref, je suis totalement largué!

J'espère avoir été clair malgré tout.

Toute aide sur la question sera la bienvenue. Par avance, merci.

Par **santaklaus**, le **08/01/2019** à **18:22**

Bonjour,

"tous les documents en ma possession font bien état de 2 batiments distincts avec leurs propres millièmes." Alors Pourquoi compliquer la situation quant cela peut être simple.

"j'aurais envie de recalculer de nouveaux millièmes en prenant en compte les surfaces des deux bâtiments par propriétaires," Pour les recalculer, il faut convoquer une AG, obtenir l'unanimité des voix, et demander à un Notaire de changer votre règlement de copropriété.

Les frais d'assurance entres les propriétaires seront donc répartis selon leurs millièmes.

SK

Par **Chaber**, le **08/01/2019** à **18:27**

bonjour

[quote]

Nous avons souscrit à un assurance multirisques immeuble qui, elle, semble couvrir les deux bâtiments (A et B) si j'en crois la surface déclarée.

[/quote]

Sage précaution. Avez-vous calculé les surfaces en prenant les mesures extérieures, ajoutant l'étage s'il y a lieu, caves et combles?

[quote]

Bâtiment A (maison divisée en 2 appartements) : 680/1000 propriétaire 1 + 320/1000 propriétaire 2

Bâtiment B (garage fermé accolé à la maison) : 1000/1000 propriétaire 1

[/quote]

le copropriétaire 1 possède 680/1000 + le garage en totalité.

Le copropriétaire 2 ne doit que les 320/1000

Si nous prenons une prime totale de 1000€ 2 devra payer $(1000€ \times 320) / 1000$, le solde sera à la charge de 1

Par **Icart**, le **09/01/2019** à **12:06**

Bonjour,

merci à vous pour vos réponses ! Par contre, elles ne semblent pas concorder entre elles.

Santaklaus:

[quote]

Pour les recalculer, il faut convoquer une AG, obtenir l'unanimité des voix, et demander à un Notaire de changer votre règlement de copropriété.

[/quote]

D'accord, je vois. Et pour calculer les nouveaux millièmes, devons-nous commander un nouveau mesurage par un professionnel, ou pouvons-nous légalement faire nous-même le calcul et le transmettre au notaire ?

Et comment faire pour régulariser ce qui a déjà été payé en 2018 ? (nous avons alors réglé comme "Chaber" le suggère ci-dessous).

Chaber :

[quote]

Sage précaution. Avez-vous calculé les surfaces en prenant les mesures extérieures, ajoutant l'étage s'il y a lieu, caves et combles ?

[/quote]

Oui tout à fait ! :)

[quote]

le copropriétaire 1 possède 680/1000 + le garage en totalité.

Le copropriétaire 2 ne doit que les 320/1000

Si nous prenons une prime totale de 1000€ 2 devra payer $(1000€ \times 320) / 1000$, le solde sera à la charge de 1

[/quote]

Donc vous suggérez d'omettre complètement le garage dans le calcul de la répartition de la prime ?

Je veux bien, c'est d'ailleurs ce qu'on a fait la première année... mais cela me paraît étrange. Cela veut dire que le copropriétaire 2 payerait plus que ce qu'il possède vraiment en surface. Est-ce un cas particulier ? Avez-vous un texte pour appuyer votre réponse ? Disons que j'ai peur de tomber dans l'illégalité si je n'applique pas la bonne solution.

Autrement, Pensez-vous qu'il est possible de prendre 2 assurances distinctes multirisque de copropriété ? une pour le garage et l'autre pour la maison ? Cela éviterait de repasser par la case notaire et simplifierait le calcul de répartition.

Est-ce légal ? viable ?

Encore merci à vous deux pour votre réactivité et bienveillance.

Par **santaklaus**, le **09/01/2019** à **19:51**

Bonsoir,

Oui, il faudra un géomètre pour recalculer les millièmes pour modifier l'état descriptif d'édification contenu dans votre règlement de copropriété.

Et comment faire pour régulariser ce qui a déjà été payé en 2018 ?

C'est compliqué comme vous le voyez, il y a un calcul à faire que je ne maîtrise pas. mais, le géomètre où le Notaire vous aiguilleront.

SK

Par **santaklaus**, le **09/01/2019** à **20:47**

Re

"Autrement, Pensez-vous qu'il est possible de prendre 2 assurances distinctes multirisque de copropriété ?"

Vous êtes sous le régime de la copropriété avec application de la loi du 10 Juillet 1965, si vous souhaitez prendre 2 assurances, il faut porter la question à l'ordre du jour d'une AG. Pourquoi le propriétaire du Bâtiment B (garage fermé accolé à la maison) : 1000/1000 propriétaire 1, prendrez seul à sa charge le coût de cette assurance ?

SK

Par **Chaber**, le **10/01/2019** à **08:31**

bonjour

Je me suis amusé à calculer une solution batarde qui me semble moins onéreuse qu'un appel à géomètre ou notaire à entériner par AG puisque vous n'êtes que deux

Assurance 1000€ pour total 150M2, dont garage 15M2 -----> 900€ pour le bâtiment principal

propriétaire 2: 320 millièmes -----> $(920€ \times 320) / 1000$ soit 288€

Qu'en pense Santaklaus plus spécialiste que moi sur les copropriétés?

Par **santaklaus**, le **10/01/2019** à **09:55**

Bonjour,

Chaber "Je me suis amusé à calculer une solution batarde qui me semble moins onéreuse qu'un appel à géomètre ou notaire à entériner par AG puisque vous n'êtes que deux"

Soit mais il faut voter le tout en AG car contraire aux dispositions du règlement de Copropriété qui préconise une répartition de la prime selon les millièmes et expliquer cette nouvelle clef de répartition de la prime.

2 options : pas de modification du règlement de copropriété et pas de publication par un Notaire, l'AG n'est opposable qu'entre vous. Lors d'une vente, cette résolution d'AG ne lui sera pas opposable car non publiée et il pourra demander l'application selon les millièmes.

Dans la même AG se posera le problème de la régularisation de la prime selon de nouveaux critères. Vous pouvez, également, décider en AG de ne pas régulariser.

Mais au fait que pense l'autre copropriétaire de tout cela.?

SK

Par **lcart**, le **10/01/2019** à **16:08**

Bonjour à vous deux,

En effet, si il est possible de tout simplement décider en AG une autre répartition de la prime (disons en %), alors cela me semble être la solution la plus simple et la moins onéreuse.

J'espère avoir bien compris vos propos Santaklaus, mais est-ce que cela signifie qu'il suffirait tout simplement de revoter cette répartition de la prime en AG à chaque fois qu'il y aura un nouveau propriétaire ?

[quote]

Mais au fait que pense l'autre copropriétaire de tout cela ?

[/quote]

Pour le moment, rien du tout. Ces histoires de procédures ne sont pas sa tasse de thé non plus et il me fait confiance pour faire au plus juste. Et pour ma part, même si je serais gagnant à ne prendre en compte que la Batiment principal dans le calcul, je préfère régulariser tout ça afin de ne pas me prendre un retour de bâton plus tard.

Par **santaklaus**, le **10/01/2019** à **17:39**

Re

"J'espère avoir bien compris vos propos Santaklaus, mais est-ce que cela signifie qu'il suffirait tout simplement de revoter cette répartition de la prime en AG à chaque fois qu'il y aura un nouveau propriétaire ?"

Si un nouveau propriétaire apparaît, la simple répartition faite par AG ne lui sera pas opposable c'est à dire valable car non inscrit dans le règlement de copropriété et pourra demander au tribunal l'application de la répartition aux millièmes selon le règlement.

"Revoter cette répartition de la prime en AG à chaque fois qu'il y aura un nouveau propriétaire ?" OUI mais le nouveau propriétaire pourra s'opposer à cette répartition préférant garder la répartition aux millièmes et s'opposer à la modification du règlement. Aussi, si vous êtes actuellement d'accord avec votre voisin, c'est maintenant qu'il faut procéder par ordre et allez jusqu'au bout de votre démarche en modifiant également le RCP via un notaire pour publication.

OUF

SK

Par **Icart**, le **10/01/2019 à 18:15**

Bonsoir,

Je comprends vite, mais il faut m'expliquer longtemps =)

Mais je pense que grâce à vous j'ai toutes les clefs en main à présent.

Merci à vous deux pour votre assistance. Je vais remonter ces informations au second copropriétaire et nous déciderons en toute connaissance de cause.

Encore merci !