

LE SYNDIC ET LA POLICE D'ASSURANCE

De Pierre ROUSSEAU, avocat –Président SNP Charleroi

I. Introduction :

Nul ne contestera l'impérieuse nécessité de voir l'immeuble en copropriété correctement couvert par une assurance.

Le choix de cette assurance est déterminant et de nombreux paramètres doivent bien naturellement être examinés avant sa souscription. Ainsi conviendra-t-il de fixer correctement la valeur assurée, d'examiner les cas de non couverture, de se pencher sur certaines mentions telles que la renonciation à la clause proportionnelle permettant un remboursement intégral des dégâts partiels à l'immeuble, même s'il s'avérait que l'immeuble en valeur totale était sous-assuré.

Le personnage clé pour l'examen de la police est bien naturellement le Syndic, sa responsabilité pouvant ainsi être recherchée en cas de sinistre et d'absence de couverture consécutive à la souscription d'une police inadéquate.

II. Rappel de certains principes :

En rapport avec la conclusion d'une police d'assurance, plusieurs dispositions nous apparaissent devoir être relevées.

- a) Celle portant sur les engagements du Syndic dans le temps.
- b) Celle portant sur les pouvoirs du Syndic.

a) **Quant aux engagements du Syndic dans le temps :**

L'article 577-8 § 1 stipule :

« Lorsqu'il n'est pas désigné par le règlement de copropriété, le Syndic est nommé par la première Assemblée Générale ou, à défaut, par décision du Juge à la requête de tout copropriétaire.

S'il a été désigné dans le règlement de copropriété, son mandat expire de plein droit lors de la première Assemblée Générale.

En aucun cas, le mandat du Syndic ne peut excéder cinq ans, mais est renouvelable.

Sous réserve d'une décision expresse de l'Assemblée Générale, il ne peut souscrire aucun engagement pour un terme excédant la durée de son mandat ».

b) **Quant aux pouvoirs du Syndic :**

L'article 577-8 § 4 relève que le Syndic est notamment chargé :

« 3) d'exécuter et de faire exécuter ces décisions (celles de l'Assemblée Générale).

4) d'accomplir tous actes conservatoires et tous actes d'administration provisoire ;

5)

6) de représenter l'Association des Copropriétaires, tant en Justice que dans la gestion des affaires communes ».

III. Discussion

Des principes ainsi relevés, il se dégage donc la question déterminante suivante :

Un Syndic dont le mandat est par nature temporaire peut-il prendre l'initiative de conclure une assurance pour le bien sans être préalablement autorisé par l'Assemblée Générale ?

Il est incontestable que le premier Syndic désigné, dès la naissance de la copropriété, doit pouvoir, au plus tôt, souscrire une police couvrant l'immeuble, sans recours préalable à l'Assemblée Générale si celle-ci ne peut se réunir.

En effet, la conclusion de la première police renouvelable annuellement pourrait être considérée comme un acte conservatoire et d'administration provisoire et on ne pourrait concevoir qu'un immeuble construit ne soit pas, dès la naissance de la copropriété, valablement assuré.

Il serait en tout cas sage pour le Syndic de veiller à mettre à l'ordre du jour de l'Assemblée Générale suivant la souscription de cette police, dans un point distinct, l'approbation de la police souscrite par son intermédiaire, surtout si celle-ci, renouvelée tacitement, est ainsi reconduite.

Mais le problème peut être plus complexe lorsqu'il s'agira d'envisager de modifier la police existante ou même de souscrire une police auprès d'une autre compagnie.

Il n'est pas rare de voir des Syndics, habitués à travailler avec certains courtiers et/ou assurances auxquels ils sont liés et avec lesquels ils entretiennent des contacts privilégiés, vouloir concentrer les polices pour les immeubles qu'ils gèrent auprès de ceux-ci.

Un tel choix peut être dicté par des raisons de facilité ou de saine gestion.

Rappelons préalablement l'article 43 du règlement de déontologie de l'I.P.I. :

« Tout lien direct ou indirect entre l'agent immobilier (Syndic) et les fournisseurs est porté préalablement à la connaissance de l'A.G. sauf extrême urgence. Dans ce dernier cas, l'A.G. en sera ultérieurement informée. »

Ainsi, sous peine de s'entendre ultérieurement injustement reproché d'avoir voulu souscrire avec une partie avec laquelle il avait préalablement certains liens, le Syndic avisé ne manquera pas de préciser à l'Assemblée Générale s'il choisit un courtier (« fournisseur de services ») avec lequel il a un lien direct ou indirect et quelle est la nature de ce lien, afin que la décision à prendre le soit dans la plus grande transparence.

Mais, à côté de cette règle de nature déontologique, il importe de vérifier si la souscription d'une nouvelle police constitue soit un simple acte conservatoire ou acte d'administration provisoire (article 577-8 § 4 alinéa 4), soit une gestion des affaires communes (article 577-8 § 4 alinéa 6).

Rappelons que le Syndic ne dispose pas d'un pouvoir de gestion général.

Or, ainsi que précisé dans l'introduction, la souscription d'une police d'assurance nouvelle est un acte juridique dont les conséquences peuvent avoir des incidences financières telles sur le patrimoine des copropriétaires qu'elle ne nous apparaît pas relever ni de la gestion des affaires communes, ni d'actes conservatoires ou d'administration provisoire.

De surcroît, si le mandat du Syndic est susceptible de venir à expiration avant le terme du contrat d'assurance, son engagement à l'égard de la compagnie risque de porter « pour un terme excédant la durée de son mandat » et de ce fait, de violer l'article 577-8 § 1.

Ces éléments de droit nous apparaissent dès lors justifier pleinement l'autorisation **préalable** de l'Assemblée Générale souveraine.

Que penser de la décharge sollicitée par les Syndics lors d'Assemblées Générales ayant suivi la conclusion d'un tel contrat ?

Cette décharge permet-elle aux Syndics d'éluder toute responsabilité ?

L'article 577-9 § 2 précise :

« Tout copropriétaire peut demander au Juge d'annuler ou de réformer une décision irrégulière, frauduleuse ou abusive de l'Assemblée Générale. Cette action doit être intentée dans un délai de trois mois prenant cours au moment où l'intéressé a pris connaissance de la décision ».

Ainsi, le copropriétaire, pour violation des articles 577-8 § 4 alinéa 4, 577-8 § 4 alinéa 6 et, éventuellement, 577-8 § 1, pourrait solliciter l'annulation ou la réformation de cette décision de décharge irrégulière mais son action devrait être intentée dans un délai de trois mois.

Si la souscription de cette nouvelle police apparaît, après sinistre, avoir préjudicié à l'Association des Copropriétaires ou à un ou plusieurs copropriétaires, celle-ci ou ceux-ci peuvent critiquer la conclusion d'un contrat sur un élément de leur patrimoine sans information préalable du Syndic à leur égard.

Le Syndic pourrait ainsi voir sa responsabilité retenue et devoir indemniser la partie du sinistre non couvert par la nouvelle police souscrite.

Ainsi, la décharge ne pourrait être brandie par ce Syndic ayant agi en contravention avec des textes légaux applicables et ayant omis, au moment de sa demande de décharge, d'éclairer la copropriété et les copropriétaires sur les actes posés durant sa gestion.

On ne peut « décharger » que pour des actes dont on a eu connaissance ou pouvait avoir connaissance et pour des actes que le Syndic était autorisé à poser seul.

IV. Conclusion

Le Syndic doit certes être doté d'un esprit de décision et d'une fermeté nécessaire à la gestion d'une copropriété dont les membres ont, souvent, des intérêts opposés qu'ils manifestent d'ailleurs de façon de plus en plus véhémente...

Mais celui-ci doit aussi connaître les limites de son champ d'action et, partant, travailler sous le couvert des décisions prises par l'Assemblée Générale dans le respect des textes légaux sous peine d'encourir le risque de voir sa responsabilité retenue.

La complexité de la vie en copropriété impose ainsi une prudence de plus en plus grande de la part de l'homme orchestre qu'est le Syndic.