

Dominique SEGARD
4 Terrasse du Parc
75019 – PARIS

Paris, le 15 octobre 2007

Cabinet G.T.F.
50 rue de Châteaudun
75009 – PARIS
A l'attention de Mme Céline PETIOT

LR/AR RA 52 410 986 2 FR

Objet : Police d'assurance multirisque immeuble du syndicat des copropriétaires des Villas du Parc – 1H0037741

Madame,

Vous n'êtes pas sans savoir que l'une des tâches d'un conseil syndical est de contrôler le travail du syndic et que pour ce faire, il doit disposer de tous les éléments nécessaires. La communication de ces pièces au conseil syndical, à sa demande ou non, est une obligation. Voilà plus de deux ans que le conseil syndical vous demande copie de tous les contrats relatifs à notre copropriété. Faute de résultat, nous avons été contraints de faire cette demande en Assemblée Générale et celle-ci figure au Procès Verbal de l'Assemblée Générale Ordinaire du 28 mars 2007 au point 29 sous le libellé « questions diverses ».

Nous avons reçu « des » copies de contrats mais nous ne savons pas si nous en disposons dans leur ensemble car vous ne nous avez pas fourni la liste récapitulative que vous aviez proposée en lieu et place des dites copies.

Nous avons rapidement constaté l'absence de la copie du contrat d'assurance, contrat de base de toute copropriété qui se respecte, et nous vous en avons fait la demande à plusieurs reprises sans résultat.

C'est dans votre mail daté jeudi 11 octobre 2007 11:28 que nous avons enfin obtenu des éléments relatifs à notre police d'assurance. (dispositions particulières)
Apparemment vous ne disposiez pas de ces documents qui vous ont été faxés la veille par AssurCopro (7 pages faxées le 10-10-2007 de 14:40:10 à 14:41:29).
Il est anormal que vous ne disposiez pas du contrat complet et que vous ne vous soyez pas soucié de vous le procurer dès que vous avez pris la gestion de la copropriété en 2004.
(cf. copie de l'avenant pour changement d'identité du syndic preneur daté du 16/09/2004 non signé par GTF)

D'autre part vous n'êtes pas sans savoir qu'il existe une discothèque/boîte de nuit/studio de danse au rez-de-chaussée de la Villa 4 – établissement qui fonctionne en totale infraction avec le règlement de copropriété – puisqu'un représentant de GTF était présent lors de la réunion du vendredi 11 mars 2005 qui a eu lieu dans cet établissement suite aux nuisances qu'il cause.
A plusieurs reprises le conseil syndical vous a demandé si la présence d'une telle activité n'impliquait pas une modification substantielle du contrat d'assurance. Demandes restées sans réponse.

A la lecture des 7 pages que vous nous avez transmises, nous avons constaté dans la rubrique « Les caractéristiques du risque » dernier paragraphe :
« le souscripteur déclare qu'il n'existe pas, à proximité, de risques aggravants notamment la présence d'ateliers, d'entrepôts, de discothèques, d'ambassade, de stations services »

La présence du risque aggravant « discothèque » est bien réelle même si son fonctionnement est interdit par l'article X page 45 de " l'état descriptif de division et règlement de copropriété " paragraphe A - caractère de l'occupation.

De plus vous savez également qu'il existe au rez-de-chaussée de la Villa 2, un commerce important de jouets qui entrepose ses marchandises dans les sous-sols et un atelier au rez-de-chaussée de la Villa 8 qui utilise bois, colles et vernis.

La qualité de risque aggravant de ces deux activités est également à apprécier afin de la prendre en considération ou non.

Renseignement pris auprès de juristes compétents, notre police pourrait être inopérante, au moins en cas de sinistre ayant pour origine la discothèque, pour cause de fausse déclaration de la part du souscripteur.

Figure en page 2/3 du document « dispositions particulières » dans le paragraphe « Les clauses applicables au présent contrat » 08-Absence de risque aggravant.

En conséquence nous vous demandons, **dès réception de la présente**, de bien vouloir prendre contact avec Sada assurances et/ou son courtier AssurCopro afin de clarifier cette situation **par écrit sous forme d'avenant** à la police.

Plusieurs suites peuvent être données :

- L'assureur estime que ces risques aggravants justifient une surprime, auquel cas celle-ci doit être directement supportée par le générateur du risque et l'avenant doit clairement afficher cette disposition.
- L'assureur estime que ces risques aggravants ne justifient pas une surprime, auquel cas il fait figurer clairement dans son avenant qu'il a connaissance de la présence de ces activités.
- L'assureur estime qu'il n'y a pas de risque aggravant, auquel cas il fait figurer clairement dans son avenant qu'il a connaissance de la présence des activités de discothèque, de restauration et de commerce et que celles-ci ne constituent pas un risque particulier.

Je vous confirme que, bien que la cause ait pour origine des entités appartenant à la copropriété des Terrasses du Parc, nous sommes directement concernés par la proximité de ces risques et que la démarche de clarification auprès de notre assureur vous incombe.

Vu l'importance de ce dossier, je vous l'adresse en recommandé et demande de bien vouloir tenir informé par mail l'ensemble du conseil syndical de vos démarches.

Restant à votre disposition pour complément d'information si nécessaire, je vous prie d'agréer, Madame, mes salutations distinguées.



D. SEGARD
Président du conseil syndical
de la copropriété des Villas du Parc

copies : Conseil syndical des Villas du Parc
M. Le Président du conseil syndical des Terrasses du Parc