

NOTE DE PRÉSENTATION :
POURQUOI LA LOI CHÂTEL
NE S'APPLIQUE PAS
AUX CONTRATS D'ASSURANCE
DES IMMEUBLES EN COPROPRIÉTÉ

CORIW
assurances

LE DESIGNER
EN ASSURANCES
POUR L'IMMOBILIER.

LE CADRE LÉGAL DE LA LOI CHÂTEL

La loi n° 2005-67 du 28 janvier 2005 (intégrée à l'article L113-15-1 du Code des assurances) impose aux assureurs d'informer l'assuré de sa faculté de résiliation à chaque avis d'échéance annuelle.

Le principe :

- L'assureur doit envoyer cette information au moins **15 jours avant la date limite de résiliation**.
- **La sanction** : En cas de non-respect, l'assuré peut résilier sans pénalités.

Toutefois, une distinction majeure existe selon la nature du contrat :

- Pour les **contrats de services** (entretien, ascenseur) : **Le Syndicat des Copropriétaires (SDC)** est considéré comme un «non-professionnel» et bénéficie d'une protection proche de celle des consommateurs.
- Pour les **contrats d'assurance** : Les Code des assurances et de la mutualité prévoient une règle spécifique qui l'emporte sur le droit de la consommation. L'article L113-15-1 limite strictement le bénéfice de l'information Loi Châtel aux « personnes physiques » agissant hors activité professionnelle.

L'EXCLUSION DES SYNDICATS DES COPROPRIÉTAIRES

Bien que la copropriété soit composée de particuliers, le SDC est juridiquement une **personne morale**.

Or, la protection de la Loi Châtel inscrite dans le code des assurances est strictement réservée aux **personnes physiques** agissant hors de leur activité professionnelle.

- **Jurisprudence constante** : La Cour de cassation a confirmé de manière définitive que les dispositions de la Loi Châtel sur l'avis d'échéance ne s'appliquent pas aux personnes morales (notamment par l'arrêt du 23 juin 2011, n° 10-18.283).
- **L'impossibilité légale** : Comme l'a confirmé le Ministère de l'Économie (Rép. Savin, 2019), le SDC, en tant que personne morale, ne peut pas remplir la condition de «personne physique» imposée par le Code des assurances et le code de la mutualité.
- **Usage de l'immeuble** : Le fait que l'immeuble soit à usage exclusif d'habitation ne change rien à cette qualification juridique.

Rappel sur la Loi Hamon (Résiliation infra-annuelle) : La résiliation infra-annuelle (après un an) est également inapplicable. Elle est réservée aux personnes physiques pour des risques de masse (auto, habitation individuelle)

LES RÈGLES DE RÉSILIATION APPLICABLES AUX SYNDICATS DES COPROPRIÉTAIRES (SDC)

Puisque les dispositifs protecteurs (Châtel et Hamon) sont inopérants, la résiliation des contrats Multirisque Immeuble obéit exclusivement au droit commun du Code des assurances et aux clauses contractuelles :

- **Droit commun (Art. L113-12) :** Les conditions de résiliation sont fixées par la police. Toutefois l'assuré a le droit de résilier le contrat **à l'expiration d'un délai d'un an**. La résiliation doit être notifiée par lettre recommandée (ou envoi recommandé électronique) au moins 2 mois avant la date d'échéance annuelle.
- **Absence de notification de l'assureur :** Même si l'assureur ne mentionne pas la date limite de résiliation sur l'avis d'échéance, le syndic reste lié par le délai de préavis contractuel.

Attention : Le non-respect du délai de préavis de résiliation entraîne la reconduction tacite du contrat pour une année entière, sans recours possible.