



Syndic professionnel

Relevez vos défis
du quotidien !

galian  smabtp

2025



Le métier de syndic de copropriété est en tension, marqué par la complexité croissante de la gestion des immeubles, la multiplication des lois, les travaux de rénovation énergétique et l'augmentation des impayés de charges.

Comment répondre à tous ces défis en tant que syndic professionnel ?

À travers ce guide pratique, GALIAN-SMABTP évoque les problématiques actuelles auxquelles vous êtes confronté quotidiennement, les enjeux environnementaux de demain, mais aussi les assurances sur lesquelles vous appuyer pour y répondre.

Au programme :

1/ Quels sont les principaux risques en copropriété ?

2/ Transition écologique : un défi majeur pour les syndics

3/ Les assurances GALIAN-SMABTP dédiées aux copropriétés

Quels sont les principaux risques en copropriété ?

En tant que syndic de copropriété, vous vous devez d'avoir une connaissance à la fois juridique, comptable, technique et assurancielle. Cette multi-compétence est importante : elle vous permet de bien protéger les immeubles dont vous avez la charge, vos copropriétaires ou locataires, mais aussi d'anticiper les sinistres de demain.



« La multi-compétence est indispensable. Le métier de syndic est LE métier de l'immobilier qui demande le plus de compétences au quotidien. »

M. Roquette, Directeur de l'agence IMMO à Amiens (80).

Vandalisme, tempête, bris de glace... Nombreux sont les sinistres qui peuvent endommager lourdement les copropriétés.

Les événements climatiques sont de plus en plus fréquents, instaurant une véritable saisonnalité des sinistres (infiltration par façade l'hiver à cause des fortes pluies, incendie l'été avec la sécheresse, etc.). Le coût de ces événements naturels a d'ailleurs été de 5 milliards d'euros en 2024 selon les chiffres de France Assureurs.

Au-delà des sinistres visibles, il y a ceux que l'on ne voit pas ! On constate une tendance à l'augmentation des sinistres sur les immeubles de plus de 40 ans.

En cause : les dégâts des eaux, avec des canalisations vieillissantes qui nécessitent des travaux d'envergure. Si ces travaux ne sont pas réalisés ou programmés, cela va engendrer un sinistre et ainsi une majoration des primes d'assurance.

La responsabilité civile du syndic pourrait aussi être engagée...

Top 3 des sinistres les plus courants en copropriété

1/ Le dégât des eaux

il représente 57 % des sinistres au niveau national.

2/ Le bris de glace

notamment les chocs sur une fenêtre, etc.

3/ Le choc de véhicule terrestre

une voiture qui endommage un portail par exemple.

D'autres risques peuvent toucher les copropriétés :

- **Les risques liés à l'immeuble et à ses occupants** : les dommages aux biens, dont les dégâts des eaux, incendies, actes de vandalisme, cambriolages, dégradations des parties communes, effondrements, malfaçons, etc.
- **Les risques financiers** : impayés de charges, escroqueries ou fraudes (détournements de fonds par exemple).
- **Les risques administratifs et juridiques** : mauvaise gestion (budget, charges de copropriété, etc.), fautes de gestion, non-conformité aux lois immobilières, non-souscription des assurances obligatoires, conflits entre copropriétaires, etc.
- **Les risques liés à la sécurité des personnes ou de la copropriété** : agressions et/ou menaces, cyberattaques avec piratage des données personnelles, fraudes aux ordres de virements avec usurpation d'identité, etc.

Focus sur le dégât des eaux en copropriété

Infiltration, fuite, engorgement ou débordement des gouttières... les dégâts des eaux (DDE) sont multiples en copropriété. Quelles en sont les causes principales ?

Le dégât des eaux à l'extérieur de l'immeuble*

1. Débordement de gouttières et chéneaux, balcons saillants (19 %).
2. Infiltration par façade et mur enterré (2 %).
3. Refoulement d'égouts (1 %).

Le dégât des eaux à l'intérieur de l'immeuble*

1. Canalisation privée non accessible (17 %).
2. Canalisation privée alimentation accessible (15 %).
3. Machine à laver, lave-vaisselle, chauffe-eau (14 %).
4. Joint douche et baignoire (10 %).

À noter : 8 DDE sur 10 ont lieu à l'intérieur du logement en immeuble.

(*Chiffres issus de l'étude réalisée par Saretec en France métropolitaine, entre 2020 et 2023, sur 500 000 sinistres expertisés).

En tant que syndic, votre rôle, en cas de sinistre dans les parties communes, est de veiller au bon déroulement de la procédure, en faisant réparer la fuite et en servant de médiateur entre les copropriétaires.

« Comme notre agence est située dans le Nord, les sinistres les plus fréquents que nous avons à traiter sont ceux liés aux dégâts des eaux. Les causes sont multiples : ancienneté des réseaux, mauvais entretien... Les réseaux sont le plus souvent inaccessibles car encastrés ou enterrés. »

M. Roquette, Directeur de l'agence IMMO à Amiens (80).

Transition écologique : un défi majeur pour les syndics

Un autre défi majeur attend les syndics de copropriété... celui de la transition écologique !

Ils doivent en effet répondre aux ambitions gouvernementales qui visent la neutralité carbone d'ici 2050, en mettant en œuvre des travaux de rénovation énergétique d'envergure au sein des copropriétés dont ils ont la gestion.

Pour rappel, la loi Climat et Résilience de 2021 instaure l'obligation du PPT (Plan Pluriannuel de Travaux), sans oublier le diagnostic de performance énergétique (DPE) collectif qui s'applique aux copropriétés.

Pour relever le défi, vous devez convaincre vos copropriétaires de l'utilité de ces travaux en leur expliquant précisément en quoi consiste la rénovation énergétique des bâtiments. Vous devez aussi leur préciser ce qu'ils ont à y gagner, à savoir : des économies d'énergie donc d'argent, ainsi que la préservation de leur investissement immobilier sur le long terme ou la possibilité de louer leur logement en obtenant un meilleur DPE.

Chaque copropriétaire doit avoir en tête le montant des travaux à effectuer et le montant des économies qu'il va pouvoir réaliser.

« Nous avons déjà réalisé des travaux de rénovation énergétique au sein de l'une de nos copropriétés, d'environ 30 logements, pour un chantier qui a duré deux ans, avec un budget d'un peu moins d'1 million d'euros. Beaucoup de réunions ont été organisées pour expliquer les aspects techniques, les tenants et les aboutissants aux copropriétaires. Au total, ce sont 12 à 24 mois de réunions préparatoires qui sont nécessaires en amont du chantier. »

M. Roquette, Directeur de l'agence IMMO à Amiens (80).

Les assurances GALIAN-SMABTP dédiées aux copropriétés

Face aux nombreux risques qui peuvent toucher une copropriété et aux travaux de rénovation énergétique à mener, un syndic professionnel se doit d'être bien assuré. GALIAN-SMABTP vous accompagne dans la protection de vos immeubles avec :

La Multirisque Copropriété

La Multirisque Copropriété GALIAN-SMABTP vous fait bénéficier :

- D'une protection complète de l'immeuble, des parties communes et de son contenu (toit, parking, chaudière, porte d'entrée, digicode, etc.), de ses annexes (aires de jeux pour enfants, équipements sportifs, etc.) contre les risques les plus fréquents comme les plus exceptionnels (dégâts eaux, incendies, événements climatiques, etc.).
- D'une offre en « tous risques sauf » permettant de faire face aux dommages matériels non identifiés au-delà des événements classiques couverts.
- D'une couverture au titre des pertes, des destructions et des dommages directs ou indirects causés par un tiers aux biens assurés.
- D'un tarif adapté aux caractéristiques de l'immeuble, des investissements réalisés pour l'entretenir (ravalement, révision des ascenseurs, etc.) et aux mesures de prévention instaurées (extincteurs, détecteurs de fumée, etc.).

La Dommages-Ouvrage

L'assurance DO Syndic GALIAN-SMABTP est une offre packagée qui vous permet de répondre aux obligations d'assurance de la loi Spinetta de 1978 et comprend :

- La garantie tous risques chantier : couverture des dommages matériels subis par l'ouvrage pendant la durée du chantier.
- La garantie responsabilité du constructeur non-réalisateur (CNR) : couverture des dommages matériels affectant l'ouvrage.
- La garantie responsabilité du maître d'ouvrage : couverture des conséquences pécuniaires liées à des dommages corporels, immatériels ou matériels subis par des tiers lors des travaux réalisés.
- La garantie de bon fonctionnement : garantie biennale dont la durée est de 2 ans après la réception des travaux.
- La garantie dommages-ouvrage : indemnisation des travaux de réparation des dommages, de la copropriété ou du propriétaire.

La Protection Juridique des Copropriétés

La PJ GALIAN-SMABTP vous permet de bénéficier en cas de litige avec un tiers :

- De conseils et d'une assistance juridique par des juristes qualifiés.
- D'un accompagnement par un gestionnaire dédié pour le règlement à l'amiable du litige.
- D'une prise en charge des frais de justice en cas de procédure judiciaire.
- D'un suivi des décisions ou des accords judiciaires jusqu'à leur exécution.

La Protection Juridique agit comme un bouclier judiciaire : grâce à elle, ce sont 70 % des litiges de nos clients qui ont été résolus à l'amiable en 2024 !

Protégez vos copropriétés !

Obtenez plus d'informations sur les assurances GALIAN-SMABTP

[Contacter un conseiller](#)

**GALIAN-SMABTP,
l'assureur de référence des
professionnels de l'immobilier**

Créée par et pour les professionnels de l'immobilier, GALIAN-SMABTP s'appuie sur 60 ans d'expertise pour répondre directement à leurs besoins et à ceux de leurs clients, de la souscription à l'indemnisation. Forte de son ADN coopératif et de sa proximité avec ses clients, GALIAN-SMABTP propose des produits innovants et des services sur-mesure pour accompagner les agents immobiliers, les administrateurs de biens et les syndicats de copropriétés dans le développement de leurs activités.

4 bonnes raisons de choisir GALIAN-SMABTP :

- Une **offre complète**, pensée spécifiquement pour votre activité.
- La **centralisation de vos contrats** auprès de l'assureur de référence des professionnels du secteur.
- Un **interlocuteur unique** pour plus d'efficacité au quotidien.
- L'**expertise et l'écoute** de gestionnaires dédiés, à votre service.

Plus de 10 000 copropriétés sont déjà assurées par GALIAN-SMABTP !

Rappel des lois qui encadrent le métier de syndic et les copropriétés

Loi du 10 juillet 1965 (n° 65-557 fixant le statut de la copropriété des immeubles bâtis) : elle définit les règles de fonctionnement, notamment la gestion des parties communes, et l'organisation des copropriétés en France, mais aussi les droits et les devoirs des copropriétaires et du syndic.

Décret du 17 mars 1967 (n° 67-223) : il précise les modalités d'application de la loi du 10 juillet 1965, notamment par rapport à la gestion financière et comptable des copropriétés, ou à l'organisation des assemblées générales.

Loi Hoguet du 2 janvier 1970 (ou loi n° 70-9 réglementant les conditions d'exercice des activités relatives à certaines opérations portant sur les immeubles et les fonds de commerce) : elle encadre les professionnels de l'immobilier et instaure des obligations pour exercer leur activité (carte professionnelle, garantie financière, assurance responsabilité civile professionnelle).

Loi Alur (Accès au logement et un urbanisme rénové) du 24 mars 2014 : elle a instauré des obligations pour les syndics comme l'obligation d'ouvrir un compte bancaire séparé pour la gestion de la copropriété ou la création d'un registre national des copropriétés.

Loi Elan (Évolution du logement de l'aménagement et du numérique) du 23 novembre 2018 : elle a simplifié et modernisé certaines pratiques au sein des copropriétés (vote par correspondance possible pour les copropriétaires, facilitation des prises de décisions lors des assemblées générales, obligation de proposer un extranet aux copropriétaires, etc.).

Loi SRU (Solidarité et renouvellement urbain) du 13 décembre 2020 : elle modifie le droit de l'urbanisme et du logement en France, en imposant notamment un nombre minimum de logements sociaux sur le territoire.

Loi Climat et Résilience du 22 août 2021 : elle a renforcé les obligations des copropriétés en matière de rénovation énergétique (instauration du PPT ou Plan Pluriannuel de Travaux pour les copropriétés de plus de 15 ans par exemple).

Loi Habitat Dégadé du 9 avril 2024 : elle vise à améliorer le fonctionnement des copropriétés et à lutter contre l'habitat indigne. Elle modifie aussi les missions des syndics (par la simplification du recours à l'emprunt collectif par exemple).

Code de la construction et de l'habitation : il fixe notamment les règles concernant la construction, la promotion immobilière et les logements sociaux.

Le rôle des conventions

La convention IRSI (Indemnisation et Recours des Sinistres Immeuble)

Créée en 2018, elle remplace la convention CIDRE. Elle définit les règles de prise en charge des dégâts des eaux et des incendies dans les immeubles en copropriété (parties privatives), afin d'éviter les recours entre assureurs et d'accélérer les indemnisations.

La convention CIDE-COP (Convention d'Indemnisation des Dégâts des Eaux dans la Copropriété)

Mise en place en 1970, cette convention encadre la prise en charge des dégâts des eaux dans les parties communes d'une copropriété. Son objectif est de veiller à la bonne répartition des coûts entre les copropriétaires en cas de sinistre et à la facilitation de l'indemnisation des dommages.

La convention CIDPIEC (Convention d'Indemnisation des Dommages aux Parties Immobilières et aux Embellissements dans les Immeubles en Copropriété)

Elle couvre les sinistres engendrés par la foudre, par une explosion ou par un incendie, ainsi que tous les risques annexes à l'image des catastrophes naturelles, des attentats, d'un choc avec un véhicule, etc. Elle garantit aussi les vols et les actes de vandalisme, ainsi que les dégâts des eaux lorsque les conventions qui s'y appliquent ne les couvrent pas.

La convention détérioration immobilière vol

L'assureur de l'immeuble doit prendre en charge les dommages aux parties immobilières, communes et privatives, si les dommages sont supérieurs à 1 600 €.

À l'inverse, c'est l'assureur du locataire qui indemnise si le montant des dégâts est inférieur à 1 600 €.

La convention 2.1

Cette convention s'applique lorsque les conventions IRSI et CIDE-COP ne peuvent pas s'appliquer. Elle concerne tous les dommages supérieurs à 5 000 €, dont les dégâts des eaux, avec une origine en dehors de la copropriété concernée.

Sites officiels utiles

- [Anah](#) (Agence Nationale de l'Habitat)
- [Anil](#) (Agence Nationale pour l'Information sur le Logement)
- [ARC-UNARC](#) (Association des responsables de copropriétés)
- [CCI](#) (Chambre de commerce et d'industrie)
- [DGCCRF](#) (Direction générale de la concurrence, de la consommation et de la répression des fraudes)
- [Légifrance](#)
- [MaPrimeRénov' Copropriété](#)
- [Registre des copropriétés](#)
- [Service Public](#)



galian - smabtp

Protégez vos copropriétés !
Obtenez plus d'informations sur
les assurances GALIAN-SMABTP

[Contactez un conseiller](#)

galian-smabtp.fr

