

L'assurance multirisque «*copropriété*»

en

36

questions



SAUVE QUI PEUT !



Association des Responsables de Copropriétés
www.unarc.asso.fr

Qui est l'ARC

Qui sommes-nous ?

**Une Association de Copropriétaires
au service des Copropriétaires**

L'ARC créée en 1987, est une association à but non lucratif, implantée actuellement sur plus de 12 000 immeubles en copropriété, dont certains de plus de 5 000 logements. C'est une association indépendante, tant des pouvoirs publics ou collectivités territoriales que des professionnels, syndicats, partis politiques. Elle ne touche aucune subvention et vit des cotisations et services rendus à ses adhérents. L'ARC dispose d'une équipe de techniciens salariés au service de ses adhérents : juristes, comptables, techniciens des équipements (ascenseurs, chauffage etc.), du bâtiment, experts en contrôle de charges etc. L'ARC est membre de l'Union Nationale des Associations de Responsables de Copropriété (UNARC) qui regroupe des associations nationales et régionales de copropriétaires.

L'ARC est une association nationale reconnue comme représentative : elle est l'un des 12 membres titulaires permanents à la Commission Relative à la Copropriété qui siège auprès des Ministères de la Justice et du Logement ; elle est aussi reconnue par le Ministère de la Ville, le Ministère de l'Economie et des Finances, le Ministère du Travail et celui de l'Environnement ; elle a été nommée membre du Comité Stratégique du Grenelle Bâtiment . Elle siège à la Commission Nationale Paritaire des gardiens et employés d'immeuble, dans les Commissions de l'Agence Nationale de l'Habitat (ANAH), au Conseil National du Bruit, et à l'AFNOR, etc. L'ARC est également au Conseil d'Administration de l'ANIL et de l'Association QUALITEL.

Nos objectifs • Aider les copropriétaires - en premier lieu les conseils syndicaux et les syndicats bénévoles - à mieux gérer leur immeuble (étude des charges, renégociation des contrats, mise en place d'outils de gestion économe...), à résoudre les problèmes juridiques et pratiques de leur copropriété, à contrôler les professionnels (syndics, entreprises, prestataires de services...), et à se former sur tous les problèmes de la Copropriété.

Pour cela • l'ARC a mis en place une assistance permanente sur tous les problèmes de la copropriété.

Consultations avec ou sans rendez-vous, par téléphone, par écrit, par fax, par mail. Un bulletin pratique est publié trimestriellement. Plusieurs sites Internet sont constamment mis à jour : unarc.asso.fr et copropriété-services.fr.

Des guides pratiques (25 à ce jour, payants ou gratuits) véritables outils de formation pour tous.

L'ARC a mis en place un institut de formation spécialement destiné aux copropriétaires : Copropriété et Formation.

Des campagnes nationales d'information (la baisse des charges, le traitement des impayés, les honoraires de syndic, le chauffage, l'amiante, etc.) sont réalisées.

L'ARC a créé une coopérative, Copropriété-Services qui négocie les fournitures et services au profit de ses adhérents.

1^{ère} PARTIE :

Le contrat

1. L'assurance, en copropriété, est-elle obligatoire ?

Deux types de police sont principalement concernés en copropriété.

a) La police de responsabilité civile et de dommages aux biens, couvrant l'immeuble en copropriété et ses occupants, dite «*multirisque immeuble*»

L'assurance de dommages aux biens et de responsabilité civile n'a pas été rendue obligatoire par la loi en matière de copropriété, ni pour les propriétaires occupants, ni pour les propriétaires non occupants.

C'est cette assurance qui fait l'objet du présent petit guide.

b) La police couvrant les travaux de bâtiment réalisés dans l'immeuble en copropriété

La police d'assurance de dommage-ouvrage (issue de la loi SPINETTA) est obligatoire pour certains gros travaux.

Il ne faut cependant pas considérer que l'absence d'obligation d'assurance multirisque immeuble fixée par les pouvoirs publics est exempte de toute responsabilité devant les tribunaux.

En effet, ce n'est pas parce que la loi n'a pas imposé au copropriétaire l'obligation de s'assurer pour ses biens immeubles ou sa responsabilité civile que les tribunaux, en cas de dommages causés par la copropriété aux biens immeubles avoisinants ou de dommages corporels aux personnes occupantes ou qualifiées de tiers, ne viendront pas rechercher la responsabilité civile de la copropriété responsable.

C'est la raison pour laquelle l'obligation d'assurance de l'immeuble en copropriété est souvent prévue par une clause du règlement de copropriété, ce qui constitue alors une protection et une sécurisation, portant à la fois sur l'immeuble et les copropriétaires.

Elle est obligatoire pour les locataires, dans le cadre de la législation sur les baux d'habitation.

Les réponses ci-dessous ont pour but de mieux faire comprendre les arcanes des polices d'assurance, mais le seul élément déterminant en la matière et qui prévaut entre l'assuré et l'assureur est le contrat d'assurance qui a été signé avec la compagnie.

2. Auprès de qui souscrire l'assurance ?

- Auprès d'un courtier.
- Auprès d'un agent de compagnie ou agent général d'assurance.
- Auprès d'un syndic assureur.

Voyons les différences.

3. Quelle différence y a-t-il entre un courtier et un agent ?

Le courtier : il est en relation d'affaires avec plusieurs compagnies d'assurance, et peut être considéré comme un «*placeur de risques*» auprès d'un assureur.

Il choisit en effet d'assurer l'immeuble auprès de la compagnie, qui dispose, à sa connaissance du contrat le mieux adapté aux risques présentés par le bien à assurer (lieu, surface, risque d'aggravation...).

De par son mode d'activité, beaucoup plus libéral que celui de l'agent général d'assurance, son indépendance à l'égard des assureurs est, dans l'ensemble, mieux préservée.

L'agent de compagnie (ou agent général d'assurance) : c'est un professionnel indépendant exerçant l'activité d'intermédiaire pour le

compte d'une ou plusieurs compagnies, dont il a reçu un mandat. En sa qualité de mandataire, l'agent général d'assurance s'oblige à limiter sa distribution aux produits de la ou des sociétés qu'il représente.

Il bénéficie, en principe, pour les risques faisant l'objet de son mandat, d'une exclusivité territoriale.

Le courtier comme l'agent général d'assurance doivent représenter leur client face aux compagnies et le conseiller.

Ils ne peuvent cependant prendre des positions qui iraient trop à l'encontre des intérêts des assureurs, car ils sont dépendants de leurs décisions au moment de la souscription des contrats ou pour obtenir une offre de tarification.

Le courtier comme l'agent général d'assurance sont des intermédiaires entre la compagnie d'assurance et le client.

4. Pourquoi faut-il éviter les syndicats «*assureurs*» ?

De plus en plus de syndicats se font «*courtiers d'assurance*» et placent ainsi facilement des contrats auprès de leurs copropriétés.

Nous invitons les copropriétaires à éviter de passer par leur syndicat assureur et d'exiger de leur syndicat qu'il consulte d'autres courtiers. Pour connaître les difficultés que posent les syndicats assureurs, consultez les articles sur notre site Internet www.unarc.asso.fr en tapant «*syndicat et assurance*» sur notre moteur de recherche.

5. Faut-il choisir une compagnie d'assurance ? une mutuelle ?

Aux termes de l'article L. 322-1 du Code des assurances, les entreprises françaises d'assurance ne peuvent revêtir que deux formes : celle de la société anonyme ou de la société mutuelle.

Les compagnies d'assurance : ce sont des sociétés anonymes ; les plus importantes sont cotées au CAC 40 et sont soumises à des rendements financiers vis-à-vis de leurs actionnaires.

Cette obligation de rendement financier a bien sûr des répercussions sur les montants de tarification et la gestion des sinistres.

Les sociétés d'assurance mutuelle : (ne comprenant pas celles régies spécifiquement par le code de la mutualité) : Il s'agit de groupements d'assurés (appelés sociétaires) réunis sous la forme d'associations, qui ont pour objectif de mutualiser les risques entre tous les sociétaires, afin d'aboutir à une baisse des cotisations.

Elles n'ont pas de but lucratif, et l'excédent bénéficiaire, lorsqu'il existe, doit théoriquement être redistribué aux sociétaires.

Ce mode de fonctionnement pourra être l'un des éléments à prendre en compte par le conseil syndical, avec d'autres se rapportant à l'étendue des garanties, le montant de la prime et des franchises, etc. c'est le meilleur rapport qualité/prix qui sera retenu.

ATTENTION à la faiblesse des plafonds de garantie «*incendie*» pratiqués par les mutuelles, ainsi qu'aux exclusions de garantie.

6. Que faut-il adresser comme informations à l'assureur pour recevoir un devis ?

La description de la copropriété comprenant notamment : la date de la construction, l'indication de la nature des matériaux de construction, le nombre d'immeubles, d'étages, de commerces, de professions libérales présentes, la superficie de l'immeuble (les m² développés), les équipements, le nombre de parkings, les installations alimentées par le gaz, une description du voisinage (discothèques, garages, etc.), la présence éventuelle de DAAF (Détecteur Avertisseur Autonome de Fumée, etc.).

Une indication de la sinistralité sur les deux années précédentes (quelquefois trois) peut également être réclamée à l'assuré.

Il faut mettre les assureurs en concurrence, sur la base d'un appel d'offres rédigé en termes identiques.

Par ailleurs, il faut bien déclarer, au moment de la souscription du

contrat ou en cours de validité, l'existence ou l'apparition de risques aggravants de sinistralité connus de l'assuré, car s'il advient, au moment de la déclaration d'un sinistre, que ce dernier a un rapport avec le ou les risques aggravants signalés à l'assureur, celui-ci pourra opposer, en toute légalité, une déchéance de garantie à l'assuré.

Rappelons cependant qu'aux termes de l'article L. 113-8 du Code des assurances, l'omission ou la déclaration inexacte n'entraîne la nullité du contrat d'assurance que dans l'hypothèse où la mauvaise foi de l'assuré est établie.

7. Qu'est-ce que la surface en mètres carrés développés ?

C'est la superficie totale des bâtiments prise à l'extérieur des murs de l'immeuble, multipliée par le nombre d'étages, plus le rez-de-chaussée. Les caves et les combles non aménagés seront réduits à 50 % de la surface réelle, ainsi que les parkings et les remises.

L'addition de ces deux calculs donne la surface développée en mètres carrés.

Attention : il arrive souvent que le nombre de mètres carrés développés compté pour l'assurance soit supérieur à ce qu'il est réellement.

Le prix du contrat étant fonction du nombre de mètres carrés développés, vous avez tout intérêt à contrôler ce point.

8. Qu'est-ce que la «sinistralité»

Ce sont tous les sinistres qui ont fait l'objet d'une déclaration de sinistre à l'assureur par le syndic (conformément aux modalités des conditions générales du contrat), et qui ont fait ou pas l'objet d'une indemnisation.

La sinistralité est établie annuellement en nombres et en chiffres et est retranscrite en ratio, le ratio dit «**S/P**» (sinistre/prime).

Elle est à demander au syndic, ou à l'assureur, si le syndic ne la donne pas.

Attention : si vous n'arrivez pas à obtenir le détail de la sinistralité, c'est mauvais signe.

Cela signifie souvent que votre sinistralité **réelle** n'est pas aussi forte que ce que l'on vous dit.

Une fois en possession du détail, contrôlez bien que tous les sinistres évoqués sont réels...

9. Qu'est-ce qu'un «*intercalaire*» ?

Il s'agit de feuillets ajoutés à une police d'assurance, en vue d'en compléter les conditions générales et/ou les conditions particulières.

C'est le plus apporté par le courtier et négocié avec les compagnies avec lesquelles il travaille pour apporter des garanties plus performantes ou en meilleure adéquation avec le bien assuré.

Exemple : sans franchise ou franchise moindre, pourcentage de vétusté ou valeur à neuf, infiltrations, pertes d'eau, etc.

10. Comment lire le contrat d'assurance ?

Un contrat est constitué par les conditions particulières, complétées éventuellement par les avenants ou intercalaires, et par les conditions générales.

Le point 11 précise ce qu'il faut particulièrement étudier dans un contrat.

11. Quels sont les biens et les responsabilités assurés ?

Un contrat (appelé «**multirisque**» pour les copropriétés) énonce plusieurs garanties, fait état des plafonds de garantie, des montants de franchise, et d'exclusions de garantie.

Synthétiquement, un contrat qualifié de correct au niveau de la couverture assurance dispensée doit contenir les garanties et préciser les plafonds de garantie et ce qui est exclu, ceci pour :

- les incendies,
- les dégâts des eaux,
- les attentats,
- les catastrophes naturelles,
- les catastrophes technologiques,
- les tempêtes,
- les vols,
- la responsabilité civile du fait de l'immeuble,
- les recours,
- les bris de glace.

Il faut répertorier ce qui est exclu, au chapitre des exclusions de garantie ; si vous jugez que pour votre copropriété les cas énoncés par ces dernières constituent des risques importants, voyez si l'intercalaire que l'on pourra vous proposer garantit ces exclusions.

Le plafond de garantie est limité à un certain montant ou à x fois l'indice du FFB (Fédération Française du Bâtiment).

12. Que comprend la garantie vol ?

En matière de copropriété, le vol porte sur les parties communes.

La garantie «**vol**» en copropriété ne s'appliquera que si des mesures de protection ont été mises en œuvre (serrures sécurisées et fermées, digicode, vidéophone, etc.).

13. Que comprendre par «*valeur à neuf*» ?

Dans le cadre de la garantie «*incendie*», il s'agit de l'indemnité correspondant à la valeur de reconstruction à neuf au jour du sinistre des biens immobiliers garantis.

La valeur à neuf est la valeur de reconstruction qui permet de reconstruire un immeuble détruit sans tenir compte de la vétusté, si celle-ci ne dépasse pas une limite de 25 à 33 % (fixée dans le contrat) de la valeur de reconstruction du bien.

Lorsque la vétusté est égale ou en dessous de la limite fixée dans le contrat, l'assureur versera une indemnité égale à 100 % de la valeur de reconstruction.

14. Doit-on accepter la franchise imposée dans le contrat ?

L'existence d'une franchise relève de la libre négociation.

Seulement un contrat sans franchise aboutira, en contrepartie, à un montant de cotisation plus élevé.

Il faut savoir qu'il n'est rentable ni pour l'assureur, ni pour la copropriété, de déclarer des sinistres de faibles montants (à évaluer) ; l'existence d'une franchise contraint cependant l'assuré à être son propre assureur pour les petits sinistres.

Attention : certains syndicats ont renégocié des contrats à la «*baisse*», mais oublient de mentionner les franchises qu'ils ont relevées (parfois de façon très importante).
Méfiez-vous.

15. Qu'est-ce que le plafond de garantie ?

Le plafond de garantie est la somme maximum que l'assureur a convenu contractuellement de garantir pour le risque assuré.

Lorsque le montant du sinistre dépasse ce seuil, la différence est à la charge de l'assuré.

16. Dans le contrat, il est stipulé : «*Les copropriétaires sont considérés comme des tiers entre eux*». Que cela signifie-t-il ?

Cela signifie que chaque copropriétaire est un assuré (qu'il n'y a plus de collectivité de copropriété) et qu'il peut être garanti si la responsabilité de la copropriété est reconnue.

17. Que désigne-t-on par l'expression : «*biens immeubles par destination*» ?

Aux termes des articles 524 et 525 du Code civil, les immeubles par destination constituent les objets mobiliers que le propriétaire de l'immeuble a placé à perpétuelle demeure, tels que, par exemple, les objets figurant dans l'état des lieux dressé par le propriétaire et qui ne peuvent être enlevés du bâtiment sans fractures, ni détériorations de celui-ci

Ce sont par exemple les agencements intérieurs, la décoration (parquets, carrelages, etc.) tous les éléments indissociables de la structure de l'immeuble.

18. Qu'est-ce que la clause dite de «*renonciation à recours*» ?

Cela signifie que l'assurance de la copropriété renonce à poursuivre le copropriétaire qui serait responsable d'un sinistre.

Il faudrait qu'il existe un recours contre l'assurance du copropriétaire responsable, afin de responsabiliser les copropriétaires irréfléchis.

19. Comment différencier : catastrophe naturelle, catastrophe technique, tempête ?

Catastrophes naturelles : pour que l'assuré puisse être indemnisé, il faut que les pouvoirs publics publient un arrêté de catastrophe naturelle.

Le Maire de la commune doit constituer un dossier étayé par des avis compétents.

La Préfecture centralise et valide les demandes avant de les remettre à la commission.

Selon les cas, l'arrêté peut être publié au Journal Officiel dans le mois qui suit la demande ou bien longtemps après.

Sont exclus : les dégâts causés aux terrains, aux clôtures, aux murs d'enceinte, les pertes de loyers, le relogement.

LA FRANCHISE EST FIXEE PAR ARRETE MINISTERIEL.

Catastrophes technologiques : l'état de catastrophe technologique doit faire l'objet d'une publication au Journal Officiel dans un délai de quinze jours après le sinistre.

L'indemnisation est totale pour les biens dépendant d'une garantie «**assurance incendie**».

Tempête : pour que la «**garantie tempête**» s'exerce, il faut que le vent soit d'une force supérieure à 100 km/h, mesuré et reconnu comme tel dans la station météo la plus proche.

Sont exclus : les volets, stores, antennes, panneaux solaires, gouttières, chéneaux, appentis.

LA FRANCHISE EST FIXEE PAR ARRETE MINISTERIEL.

20. Les conseils syndicaux et les syndic bénévoles sont-ils garantis en matière de responsabilité civile par l'assurance ?

NON, sauf stipulations dans le contrat.

Les membres du conseil syndical figurent le plus souvent en qualité d'assurés dans la multirisque immeuble, mais l'étendue des garanties est souvent insuffisante.

Il est préférable d'adhérer à une association de copropriétaires qui inclut l'assurance responsabilité civile dans son adhésion et d'avoir un contrat spécifique, adapté et bien négocié.

21. Le syndic compte dans les charges de la copropriété l'assurance du logement de fonction du gardien. Est-ce légal ?

NON, le logement de fonction rentre en général dans les parties communes et est couvert par l'assurance «*multirisque immeuble*» de la copropriété.

L'assurance «*multirisques*» occupant est à mettre au compte du gardien.

22. Le contrat choisi doit-il être soumis à l'assemblée générale ?

Il n'est pas contestable que la conservation et l'entretien de l'immeuble appartiennent à la catégorie des actes dits conservatoires, relevant des pouvoirs propres du syndic.

Cependant, si le règlement de copropriété a prévu que le choix de l'assurance doit être soumis à l'approbation de l'assemblée, il y a lieu de s'y conformer.

Par ailleurs, la consultation du conseil syndical est obligatoire dès lors que le montant de la prime excède le montant déterminé par l'assemblée, et la doctrine considère que la souscription d'une police d'assurance qui diminuerait les garanties d'un précédent contrat pourrait, si le syndic ne recueille pas l'avis préalable de l'assemblée, mettre en cause sa responsabilité.

La Cour d'Appel de PARIS, dans un arrêt du 13 janvier 2000, a précisé que le syndic est responsable du surcoût de prime injustifié qui en résulte, s'il a changé d'assureur de sa propre initiative.

La majorité de la doctrine énonce donc que le syndic doit consulter l'assemblée sur l'importance des garanties et la durée des contrats.

23. Quand renégocier son contrat d'assurance ?

Lorsque les caractéristiques du bien ont été modifiées, dans leur consistance, leur importance ou leur nature.

Par exemple, lorsque la sécurité a été améliorée, ou lorsqu'un réseau fuyard a été rénové.

Lorsque de nouveaux éléments, tel un ascenseur, ont été installés, ou en cas de création d'un commerce...

Tous les trois ou quatre ans, il est recommandé de le réactualiser, notamment au niveau des plafonds de garantie.

24. La résiliation du contrat d'assurance : comment et quand s'y prendre ?

Il s'agit de la fin anticipée d'un contrat à exécution successive (c'est-à-dire qui se prolonge dans le temps).

À la différence de la résolution, qui aboutit à l'annulation rétroactive du contrat en cas de manquement de l'une des parties à ses obligations, la résiliation n'a d'effets que pour l'avenir.

Elle peut intervenir d'un commun accord ou, à défaut d'accord, de manière unilatérale (à l'initiative de l'une des parties sans l'accord de l'autre) ou de plein droit, , dans les cas prévus par le Code des assurances, reproduits dans les contrats d'assurance.

Par l'assureur : l'assureur a le droit de résilier le contrat lorsqu'il arrive à son terme sans justifier sa décision, en respectant un préavis de deux mois après la notification par lettre recommandée avec accusé de réception.

Le contrat peut être résilié en cas de non-paiement de prime, en cas d'aggravation d'un risque existant, en cas de déclaration inexacte ou lorsque l'aggravation d'un risque a été caché.

Par la copropriété : la copropriété a le droit de résilier le contrat lorsqu'il arrive à son terme, sans justifier sa décision, en respectant un préavis de deux mois après l'envoi d'une lettre recommandée avec accusé de réception.

En cas d'augmentation de la prime au-delà de l'indice FFB, la résiliation peut s'opérer dans les quinze jours après réception de l'avis d'échéance.

✱

2^{ème} PARTIE :

Le sinistre

25. Qu'est-ce que la convention CIDRE ?

C'est une convention de règlement entre l'assurance du responsable du sinistre **«dégât des eaux»** et l'assurance de la victime.

Elle a principalement pour objet de régler les garanties **«dégât des eaux»**, et de déterminer l'assureur qui doit faire une offre d'indemnité à la victime et d'instaurer une procédure de règlement amiable entre assureurs.

Dans le cadre de cette convention, c'est l'assurance de la victime qui interviendra à hauteur de :

- 1 600 € HT : pour les dommages aux embellissements,
- 240 € HT : pour les dommages immobiliers privatifs,
- 800 € HT : pour les dommages immatériels (privation de jouissance).

En cas de dépassement des plafonds ci-dessus, c'est l'assurance de l'immeuble qui intervient.

Il n'existe aucun recours en responsabilité contre l'assureur garantissant le responsable du sinistre.

Dans les dommages aux embellissements, il faut comprendre peintures et vernis, miroirs fixés aux murs, revêtements de boiseries, faux plafonds, éléments fixés de cuisines ou de salles de bains aménagées, ainsi que tous revêtements collés de sol, de mur et de plafond, à l'exclusion des carrelages et parquets.

26. Qu'est-ce que la convention CIDRE COP ?

Elle intervient pour tous les sinistres «**dégât des eaux**» dépassant le montant HT de la convention CIDRE.

Cette convention n'intervient que pour la partie de l'immeuble affectée à l'habitation.

Les commerces en sont exclus.

La prise en charge des dommages incombe à l'assureur qui garantit le lésé ; il s'agit de l'occupant pour les dommages aux embellissements et au mobilier, et de l'immeuble pour les dommages aux parties privatives et communes.

Cette convention admet le recours de l'assureur du fait du «**risque d'usager**» (recours contre l'assureur du responsable du sinistre).

27. Pour déclarer un sinistre que doit-on faire ?

Il faut transmettre très rapidement au syndic, par lettre recommandée avec accusé de réception :

- le numéro de contrat,
- la date du sinistre en indiquant son origine,
- la localisation,
- une description précise de l'état des dégâts, avec si possible des photographies,
- l'état estimatif des pertes, sous réserve de confirmation par la production d'un devis de réparation
- le constat amiable, même si la partie adverse refuse de le signer.

Pour les dégâts des eaux, il faut remplir obligatoirement le constat amiable.

28. Quel est le délai légal pour déclarer un sinistre ?

- | | |
|---|-----------|
| - vol : | 2 jours. |
| - dégât des eaux : | 5 jours. |
| - tempête : | 5 jours. |
| - incendie : | 5 jours. |
| - catastrophe naturelle : | 10 jours. |
| - catastrophe technologique : | 10 jours. |
| - responsabilité civile professionnelle : | 30 jours. |

29. Quelle différence y a-t-il entre expert de compagnie et expert d'assuré ?

L'expert de compagnie : il est envoyé sur les lieux du sinistre par la compagnie qu'il représente, afin de juger et chiffrer l'indemnisation qui sera réglée à la copropriété.

L'expert se déplace rarement en deçà d'un montant de 1 500 €.

Lors de la visite de l'expert, il faudra argumenter afin de défendre au mieux les intérêts de la copropriété.

Il est payé par la compagnie.

L'expert d'assuré : il assistera l'assuré face à l'expert de la compagnie, dans le but d'obtenir une indemnité maximale ; il est appelé lorsque le sinistre est important ou qu'il n'y a pas d'entente avec la compagnie chargée de l'indemnisation (on peut aussi demander au tribunal de nommer un expert).

L'expert d'assuré est payé par le client ayant fait appel à lui.

Voyez si votre contrat prévoit la prise en charge des honoraires d'expert

d'assuré à hauteur de x euros.

Dans ce cas, son attitude vis-à-vis de l'assuré peut être empreinte d'une certaine retenue à l'encontre des intérêts de l'assureur.

30. Peut-on se procurer le rapport d'expertise ?

Il n'est pas remis à l'assuré et il est difficile de l'obtenir auprès de son assureur si aucune clause des conditions générales du contrat ne le prévoit.

Avant que l'expert ne quitte les lieux du sinistre, l'assuré doit vérifier que les dégâts ont été bien répertoriés, que les dates du sinistre (jour et mois) sont les bonnes ainsi que la localisation dans la copropriété.

31. Que faire si l'expert propose un montant de réparation de travaux ne correspondant pas à la réalité du marché des travaux de bâtiment ?

Demandez-lui, éventuellement par courrier recommandé avec accusé de réception, qu'il vous indique une entreprise capable d'effectuer les travaux pour le coût qu'il a fixé, et rappelez-lui que sa responsabilité, au regard de la jurisprudence, pourra être engagée, si son estimation a été dictée par un trop fort souci d'économie.

32. En cas d'urgence, les frais engagés avant la déclaration de sinistre seront-ils remboursés ?

Lorsque l'urgence le justifie, **OUI**.

La notion d'urgence n'étant pas définie précisément, il faudra convaincre l'assureur (par la production de photographies ou le recueil de témoignages) lorsque cela est possible et le prévenir.

33. Les honoraires de gestion de sinistre du syndic peuvent-ils être remboursés ?

OUI, au titre des pertes indirectes consécutives à un sinistre matériel garanti.

34. L'assureur est en possession de tous les éléments qui permettent d'indemniser la copropriété, mais tarde à régler. Que faire ?

- 1) Par courrier simple, demandez-lui les raisons qui s'opposent au règlement.
- 2) Renouvelez la demande à l'expiration d'un délai de 15 jours, en lui précisant que vous allez être contraint de réclamer une indemnité complémentaire pour le préjudice que vous cause son absence de réaction.
- 3) S'il tarde encore, adressez-lui un nouveau rappel par courrier recommandé avec AR, en l'informant que vous allez saisir également une association de consommateurs.

35. Est-ce que l'indemnisation pour la recherche de fuite est automatique ?

NON. Lorsque l'origine de la fuite est connue, il n'y a pas lieu de se faire rembourser cette facture.

Si le plombier de la copropriété est qualifié, s'il connaît bien l'immeuble, il sait d'où vient la fuite et pourra la localiser aisément.

Si la recherche est nécessaire et si la responsabilité du sinistre est imputable à un locataire ou occupant, et si elle incombe à la

responsabilité d'un occupant, d'un locataire, les frais doivent être attribués à ce responsable.

La majeure partie des recherches de fuites remboursées par l'assureur constituent une partie de la facture de réparation.

Ces déclarations plombent la sinistralité de l'immeuble et sont causes d'augmentation de la cotisation.

Il est donc recommandé d'engager une réflexion sur l'opportunité de prévoir, dans les garanties du contrat, cette recherche.

36. Pourquoi l'assurance ne veut pas prendre en charge les réparations des canalisations suite à une fuite ?

L'assurance ne prendra en charge que les dégâts causés par la fuite, mais non la remise en état des canalisations.

Si ces dernières ne sont pas changées par la copropriété à la suite du sinistre, il est cependant évident que l'assureur pourra, en cas de nouveau sinistre dans l'immeuble provoqué par la même cause, opposer une déchéance de garantie.

Conclusion

L'assurance préserve les actifs immobiliers de la copropriété, ainsi que la responsabilité civile de cette dernière, et même les revenus locatifs des copropriétaires pris individuellement, lorsqu'un sinistre a été à l'origine d'une perte d'exploitation locative.

Son importance est donc capitale, notamment en matière de préservation du bâti.

Cependant les assureurs, directement ou par l'intermédiaire des experts qu'ils désignent, ont toujours un peu tendance en cas de sinistre à interpréter de manière très restrictive (c'est-à-dire en leur faveur) l'application des garanties...

Cependant, une bonne connaissance théorique et pratique du droit des assurances, et de la jurisprudence qui s'y rapporte, permet toujours de recadrer d'éventuelles tentatives d'abus, car, en général, les assureurs admettent la discussion.

NOS GUIDES PAYANTS ET GRATUITS

- Le temps des économies et du développement durable
 - Tout sur l'assemblée générale
 - Gérer soi-même son logement locatif
 - Le Règlement de Copropriété en 200 questions
 - La comptabilité pour tous
 - Travaux et maintenance en copropriété
 - Gérer soi-même sa copropriété ou son ASL
 - Ascenseurs : comment éviter le pire ?
 - Le manuel du conseil syndical
 - La copropriété pratique en 300 questions
 - La copropriété pour tous
 - Le guide du nouveau décret
 - Le dictionnaire des économies de charges
 - Le guide des produits et services
 - Le vrai carnet de santé
 - les 15 grands problèmes actuels de la Copropriété «
-
- B.E.S (bilan énergétique simplifié)
 - Guide répartiteurs de frais de chaleur
 - Comment baisser vos charges en 10 leçons
 - Maîtrise des charges Avez-vous un bon syndic ?
 - La gestion de l'eau dans l'habitat collectif
 - Cent recettes pour un conseil syndical efficace
 - La maîtrise de l'eau en copropriété (5 mg)
 - Le DAAF en copropriété

29, rue Joseph Python
75020 PARIS
Tél. : 01 40 30 12 82
Fax : 01 40 30 12 63
www.unarc.asso.fr

Tous droits réservés, Toutes reproductions, même partielle
et quel qu'en soit le support, est interdite sans autorisation
de l'ARC, propriétaire des droits.

Association des Responsables de Copropriété