

Propriétaires, Locataires, Administrateurs de Biens et Assurance en Copropriété

1. Caractéristiques et champ d'application d'une Assurance Immeuble :

- **Existe -t-il une obligation d'assurance ?**

Aucun texte légal, mais observation et constat de risques objectifs

Nécessité de protéger le Patrimoine correspondant à la mission du Syndic et de l'Administrateur de Biens.

Les règles d'assurance sont régies par le droit des contrats

- **Les critères d'appréciation du risque :**

Surface, Année de construction, Destination, Hauteur, Activités des occupants, Zone Géographique, Antécédents sinistres.

L'Assuré doit déclarer la **réalité** des risques existants.

- **Champ d'application :**

Principales composantes du Patrimoine à protéger : Les biens immobiliers, les biens mobiliers de la copropriété, la responsabilité civile de la Copro du fait de l'immeuble.

On se protège des conséquences dommageables d'événements imprévisibles, soudains et aléatoires. Tout ce qui relève de l'Entretien (au sens large) n'est pas couvert.

- **Les notions d'Immeuble, Immeuble par destination et Embellissement :**

L'assurance de l'Immeuble couvre non seulement les constructions (gros œuvre, planchers, cloisons) mais aussi toutes les parties immobilières par destination.

L'immobilier par destination comprend les installations et aménagements qui ne peuvent être détachées sans être détériorées ou sans détériorer la Construction (canalisations, câbles, portes, fenêtres, persiennes, carrelage, faïence, faux plafonds, lambris....etc.).

Les embellissements comprennent généralement les tapisseries, peintures et revêtements de sol.

- **La complémentarité entre Assurance de Copropriété et Assurance d'Occupant :**

L'assurance multirisque de Copropriété couvre finalement l'ensemble des parties communes et l'essentiel des parties privatives d'un lot de Copropriété.

L'Occupant d'un lot de Copropriété doit donc assurer son Mobilier, ses embellissements et sa responsabilité civile d'Occupant Propriétaire ou Locataire.

2. Les confusions à éviter :

- **Comment distingue-t-on les Parties communes des parties privatives ?**

C'est le règlement de Copropriété qui commande.

Dans le silence ou la contradiction des titres, c'est la loi du 10/7/1965 qui s'applique (articles 2 et 3).

- **La garantie « immeuble » ne se limite pas aux parties communes:**

Le contrat d'Assurance souscrit par la Copropriété, couvre toutes les parties immobilières et immobilières par destination, quelles soient communes ou privatives.

Les parties immobilières et immobilières par destination privatives (cloisons, portes, fenêtres, volets, persiennes, canalisations de distribution intérieures aux locaux privés) sont généralement assurées par le contrat collectif.

- **Le cas des canalisations encastrées :**

En application de l'article 2 de la loi du 10/07/1965(et sauf stipulation contraire du règlement de Copropriété), une canalisation est Privative parce qu'elle dessert exclusivement un lot privatif. Le fait d'être encastrée ne lui confère nullement le statut de Partie commune. Un arrêt de la cour de cassation du 21/03/2000 confirme cette position.

L'assurance de Copropriété couvre la canalisation privative encastrée (notamment en recherche de fuite) parce qu'elle est un équipement immobilier par destination.

3 Les principales garanties :

- **Les Indispensables :**

- La responsabilité civile (pour les dommages causés à autrui)
- L'incendie (le risque souvent le plus désastreux et le plus coûteux)
- Le dégât des eaux (le risque le plus fréquent).

- **Les complémentaires :**

- Tempête, catastrophes naturelles et événement climatiques
- La foudre , les dommages électriques et les explosions.
- Le bris de vitres
- Le vol, les actes de vandalisme et les attentats.
- Et bien d'autres encore selon les besoins et les moyens de chaque Assuré.

- **La protection juridique :**

Elle fait habituellement l'objet d'un contrat spécifique et couvre rarement les frais de recouvrement des charges impayées (voir les offres particulières de certains assureurs).

- **La reconnaissance de superficie :**

Elle est rarement proposée, et pourtant c'est une sécurité importante pour le Syndic ou l'Administrateur de biens qui ne prend pas toujours la peine de vérifier la surface exacte de l'immeuble qu'il gère.

Attention à l'application de la règle proportionnelle en cas de sinistre grave !

- **Les franchises, seuils et plafonds :**

Ces limitations de garanties doivent être examinées avec soin avant de souscrire un contrat d'assurance multirisques. Les franchises permettent d'obtenir des primes beaucoup plus attractives mais faussent souvent les comparaisons de tarifs. De plus, elles s'imputent sur l'indemnisation des sinistres et restent à la charge du bénéficiaire de l'indemnité.

4. La gestion des sinistres :

- **La notion de sinistre et ses limites :**

Un sinistre est un événement **accidentel** dont la nature est garantie par le contrat.

Un sinistre est indemnisable uniquement s'il provoque un **dommage**.

Un dommage est donc la conséquence indemnisable d'un événement accidentel (matériel, immatériel et corporel).

La réparation de la cause du sinistre n'est pas prise en charge par l'Assureur car elle relève de l'**Entretien**.

L'entretien incombe au Propriétaire (ou à la Copropriété)

La répétition d'un sinistre ayant la même cause exclut le caractère accidentel et donc la prise en charge du sinistre par l'Assureur.

- **Comment déclarer un sinistre ?**

La déclaration est en général écrite (voir le contrat). Le constat amiable DDE n'est pas forcément obligatoire, mais il facilite la gestion du sinistre. En cas de vol , le dépôt de plainte est exigé par la plupart des contrats.

En Copropriété il appartient au Syndic de déclarer les sinistres couverts par l'assurance de l'immeuble (y compris sur parties immobilières privatives).

Le délai de déclaration est de 2 jours pour un vol et de 5 jours pour les autres sinistres (délai légal). Le délai ne commence à courir qu'à compter de la connaissance du sinistre par l'Assuré.

Il existe un délai de prescription de 2 ans à compter du jour où les intéressés ont eu connaissance du sinistre (article L 114-1 du code des assurances).

- **De la déclaration à l'indemnisation :**

- L'auteur et la victime d'un sinistre déclarent conjointement les circonstances et les causes du sinistre ; ils décrivent les dommages et évaluent leur préjudice sur la base de devis ou factures.
- L'assureur accuse réception de la déclaration et peut éventuellement missionner un expert s'il le juge utile.
- L'assureur transmet à l'assuré (souvent avec l'aide de son Expert) une offre d'indemnisation après avoir obtenu toutes les pièces requises pour instruire son dossier.
- Si plusieurs assureurs interviennent simultanément, la victime du sinistre peut exiger de n'avoir comme interlocuteur que son propre assureur qui se chargera, le cas échéant, d'exercer les recours contre le responsable du sinistre et son assureur.
- Même si l'auteur d'un sinistre n'est pas assuré(ou mal assuré), il doit réparation du préjudice causé à la victime, que cette dernière soit assurée ou non.
- L'assureur qui indemnise la victime d'un sinistre peut exiger des justificatifs de travaux, achats ou réparations avant de verser la totalité des indemnités prévues.
- L'existence éventuelle de franchises, seuil ou plafonds d'indemnités ne sont pas opposables à la victime d'un sinistre lorsque ce sinistre est provoqué par un tiers.

- **La notion de recherche de fuite et ses limites :**

Rien n'oblige le Syndic à se charger de la recherche de fuite s'il est convaincu que ce n'est pas un équipement commun qui est la cause du sinistre.

Le Syndic n'est responsable que de l'administration des parties communes. Il ne peut intervenir sur des **parties privatives** que s'il est **mandaté par le Propriétaire**.

Dans la plupart des cas, le Syndic gèrera le sinistre et servira d'intermédiaire entre le Propriétaire (ou l'occupant) et l'Assureur de la Copropriété.

Le Syndic, sauf s'il est mandaté pour cela, ne peut signer un accord sur évaluation des dommages concernant des parties privatives.

Une recherche de fuite n'est indemnisable que si la fuite est à l'origine d'un dommage garanti. Dans certains cas il faudra effectuer la recherche de fuite sans savoir si celle-ci sera indemnisée.

Les frais de recherche de fuite remboursés se limitent aux **dégradations** causées par cette recherche au bâtiment assuré. Dans certains cas, le **passage en apparent** des canalisations défectueuses à remplacer peut être pris en charge par l'assureur de la Copropriété.

- **Dans quelles conditions indemnise-t-on une privation de jouissance ?**

Une privation de jouissance est l'indemnisation du préjudice subi par un occupant ou propriétaire du fait de l'impossibilité de jouir de son Bien à la suite d'un sinistre garanti.

Cette indemnité s'évalue en général en termes de **loyer**. Elle s'apprécie également au cas par cas à dire d'Expert.

- **Quel est le rôle de l'Expert d'Assurance ?**

L'expert d'assurance constate la réalité du sinistre, évalue les dommages, vérifie les garanties contractuelles et propose une indemnité.

C'est à l'Assureur qu'il appartient de juger de l'opportunité de la mission d'expertise sur la base des éléments transmis par l'Assuré (constat, devis....etc.).

Ne faudrait-il pas définir quel est le rôle de l'expert d'assuré, que l'on oublie parfois ?

Il est possible de se faire assister par un expert choisi par l'assuré en dehors de l'expert diligenté par la compagnie d'assurance.

Celui ci défendra les intérêts de l'assuré.

- **La convention CIDRE :**

Elle résout les problèmes de cumul d'assurances ainsi que ceux relatifs aux recours entre assureurs dégâts des eaux. Elle permet de **simplifier** et donc d'**accélérer** le règlement de la plupart des sinistres **DDE** intéressant plusieurs assureurs.

Le montant des dommages par **Lésé** ne doit pas excéder 1600 € HT pour les dommages matériels et 800 € HT pour les dommages immatériels.

Le lésé est :

- L'occupant pour le contenu et les embellissements.
- La collectivité des Copropriétaires ou le Propriétaire de l'immeuble pour les parties immobilières privatives et communes.

La prise en charge incombe à :

- l'assureur de l'occupant pour les embellissements et le mobilier
- l'assureur de l'immeuble pour l'immobilier.

La convention CIDRE instaure le principe de l'**abandon de recours** et de la non application de la franchise

Elle ne s'applique plus dès que le locataire a donné congé et ce même si le dossier a été déclaré préalablement au début de son préavis.

La convention CIDRE n'est pas juridiquement opposable aux Assurés et n'est mise en œuvre que par les assureurs signataire.

Cependant, son refus d'application risque de causer un préjudice aux Propriétaires Bailleurs dans certains cas.

4. Les limites et insuffisances des contrats multirisques en Copropriété :

- ***Les risques potentiels ne sont pas tous garantis :***

Il existe une grande variété de contrats et de tarifs.

Tout ce qui n'est pas de nature accidentelle n'est, en principe, pas garanti.

Les dommages consécutifs à des événements non garantis ne sont pas indemnisables.

Les erreurs ou les non déclarations ayant faussé l'appréciation du risque par l'Assureur peuvent entraîner l'absence d'indemnisation.

Une erreur de déclaration de surface (inférieure à la réalité) peut avoir des conséquences fâcheuses en cas de sinistre grave avec l'application de la règle proportionnelle.

Exemples de risques non garantis : guerres, risque nucléaire, effondrement, fissuration de murs, compression de cloisons.....etc.

- ***Les franchises, les seuils et les plafonds :***

Parce qu'ils limitent, parfois sensiblement, les niveaux de garanties, les **franchises, les seuils et les plafonds** ne doivent pas être négligés lors de l'analyse d'un contrat d'assurance.

- ***Les conséquences des sinistres sur la tarification des contrats :***

L'augmentation de la sinistralité d'un contrat a en général pour conséquence inéluctable d'augmenter la tarification. Pour limiter ces hausses certains assureurs incorporent fréquemment, à l'occasion des renouvellements de contrat, des franchises parfois importantes.

- ***Pourquoi souscrire une Assurance Propriétaire non occupant ?***

L'assurance souscrite par le syndic couvre de manière générale les risques liés à la notion d'immeuble que ce soit les murs, les éléments solidaires ou les immeubles par destination. Cela englobe les parties communes et certaines parties privatives.

L'assurance du locataire couvre les risques locatifs.

Le copropriétaire conserve à sa charge la couverture de ses parties privatives non immobilières comme les embellissements, le mobilier laissé à l'usage du locataire. Il reste responsable des dommages que ses biens pourraient causer au locataire ou aux tiers.

Il peut aussi être responsable des agissements de son locataire.

Sa préoccupation va être de couvrir ces risques notamment lorsque le locataire n'est pas assuré, que l'appartement est vacant ou qu'il existe des insuffisances de garanties dans la police immeuble.

La responsabilité du bailleur peut être recherchée en cas de sinistre

En matière de dommage :

- Le propriétaire étant tenu de délivrer la chose louée en bon état d'entretien et de faire pendant toute la durée du bail les réparations autres que locatives, il se peut qu'il ne respecte pas cette obligation et pourra alors être recherché sur ce fondement .
- Il peut également subir des dommages notamment lorsque le local est vacant (effraction par baie vitrée) ces risques n'étant pas toujours garantis par l'assurance immeuble.

En matière de responsabilité civile :

Le bailleur peut voir sa responsabilité engagée envers le locataire dans trois cas :

- vice de construction
- défaut d'entretien
- trouble de jouissance

Il peut également voir sa responsabilité engagée envers les autres copropriétaires.

Par exemple, le locataire n'est pas assuré et cause un sinistre à son voisin. Ce dernier peut aller rechercher la responsabilité du propriétaire des lieux à savoir le bailleur.

Enfin il peut exister des insuffisances de garanties :

Si le locataire subit des infiltrations par façade, ce risque peut ne pas être pris en charge par son assurance ni par celle de l'immeuble. Le bailleur ne connaît pas toujours les clauses du contrat de la police immeuble. Il se peut que les garanties soient minimales et qu'elles ne visent pas notamment sur les garanties Pertes de loyers, refoulement d'égouts, valeur à neuf.....etc.

-

Tous ces développements permettent de comprendre pourquoi il est important de proposer au bailleur de souscrire une assurance propriétaire non occupant car il existe un vide de garantie entre l'assurance immeuble et l'assurance de l'occupant.