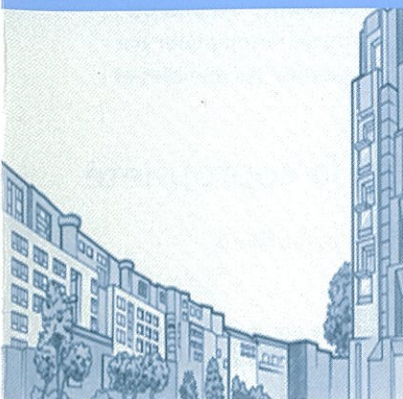




*Fédération
Française
des Sociétés
d'Assurances*

DEP 302 - OCTOBRE 2004



Copropriété et assurances

Fédération française des sociétés d'assurances
Centre de documentation et d'information de l'assurance
26, bd Haussmann 75311 Paris Cedex 09 - Fax : 01 42 47 94 40
Pour consulter les documents CDIA sur Internet : www.ffsa.fr

Les garanties doivent couvrir aussi bien les parties communes que les parties privatives. Il appartient au syndic de souscrire, pour le compte de la copropriété, une assurance collective. Cette assurance est plus ou moins étendue : au copropriétaire de la compléter par une assurance personnelle, de garantir ses meubles et ses propres responsabilités.

>> L'assurance de la copropriété

Parties communes, parties privatives, que couvre l'assurance ?

Le plus souvent, l'assurance souscrite par le syndic pour l'ensemble de la copropriété couvre la totalité des bâtiments (parties communes et privatives), ainsi que la responsabilité des copropriétaires. Dans ce cas, elle garantit généralement les aménagements apportés par chacun d'eux dans leur appartement : cloisons, placards, papiers peints... Mais elle se limite parfois aux seules parties communes et à la responsabilité encourue pour celles-ci (par exemple, un accident d'ascenseur). Chaque copropriétaire doit alors assurer les parties privatives et sa responsabilité pour ce qui les concerne.

L'immeuble est-il assuré pour une valeur suffisante ?

Il faut, au minimum, tenir compte de la valeur réelle de l'immeuble, c'est-à-dire de son prix de reconstruction vétusté déduite. Dans certains contrats, cette valeur est exprimée en capital. Dans d'autres, elle dépend de la surface développée de l'immeuble et de sa catégorie.

La plupart des assurances d'immeubles sont indexées ; le syndic doit, périodiquement vérifier le montant des garanties et, le cas échéant, le faire adapter. Les copropriétaires peuvent juger insuffisant un remboursement limité à la valeur de reconstruction vétusté déduite. Ils peuvent alors souscrire des garanties complémentaires telles que « valeur à neuf » ou « pertes indirectes ».



Quels risques le contrat de la copropriété couvre-t-il ?

Les dommages à l'immeuble

> **L'incendie, la foudre**, l'explosion, y compris les dommages provoqués par la fumée et les pompiers.

> **Les dégâts des eaux** : ruptures, débordements, fuites accidentelles de canalisations non souterraines ou d'appareils à effet d'eau, infiltrations à travers les toitures, gel des canalisations intérieures, débordements ou versements de récipients.

> **La tempête, la grêle et la neige** sur les toitures : assurée contre l'incendie, la copropriété bénéficie automatiquement d'une garantie contre la tempête.

> **Les catastrophes naturelles** (inondation, tremblement de terre, avalanche...) et **actes de terrorisme** : tous les contrats d'assurance de biens couvrent obligatoirement les dommages matériels dus à ces événements.

> **Les catastrophes technologiques** : les dommages aux biens immobiliers à usage d'habitation sont obligatoirement indemnisés dès lors qu'un arrêté de catastrophe technologique est pris.

> **Le vol** : les détériorations immobilières causées par les cambrioleurs et, parfois, les conséquences du vol des clés confiées au gardien par un copropriétaire.

> **Le bris de glaces** : vitres, glaces des parties communes de l'immeuble, parois vitrées qui servent de séparation entre les balcons mitoyens...

> **Garanties annexes**. En complément des garanties incendie et dégâts des eaux, les assureurs accordent souvent les garanties suivantes :

- la privation de jouissance : remboursement des frais nécessaires pour se reloger si, après un sinistre, il est impossible de continuer d'habiter les lieux ;
- le paiement des honoraires de l'expert choisi par l'assuré (généralement à concurrence d'un pourcentage, indiqué dans le contrat, du montant des dommages) ;
- les dommages électriques causés aux appareils par une surtension ;
- les frais de déblais des décombres ;
- les frais de recherches de fuites d'eau.



La responsabilité civile

> **La responsabilité civile de la copropriété** (c'est-à-dire de l'ensemble des copropriétaires) se trouve engagée à l'égard des tiers et de chaque copropriétaire en cas de sinistre provoqué par :

- les bâtiments (chute d'une tuile sur un passant, glissade d'un locataire sur une marche d'escalier usée...) ; il est utile que le contrat mentionne l'existence d'un ascenseur ou d'installations extérieures (antenne, clôture, jardin) ;
- les personnes affectées au service de l'immeuble (un gardien oublie de fermer, conformément au règlement, la porte d'entrée de l'immeuble et laisse ainsi la voie libre à des cambrioleurs).

Deux clauses indispensables :

- la clause de renonciation à recours : la société d'assurances qui couvre la copropriété ne se retournera pas contre le



copropriétaire responsable d'un sinistre ni contre le syndic. Cette clause peut être étendue à tous les occupants de l'immeuble (par exemple, les locataires) ;

- une clause précisant que les copropriétaires sont considérés comme des tiers entre eux en cas de dommages aux biens de l'un d'eux. A défaut, l'assureur n'interviendrait pas, car la garantie de responsabilité civile ne couvre pas les

dommages subis par l'assuré. Or, dans l'assurance collective, l'assuré, c'est l'ensemble des copropriétaires.

> **La responsabilité personnelle des copropriétaires**

Il est possible que l'assurance collective garantisse chaque copropriétaire contre son risque personnel de responsabilité :

- envers les voisins et les tiers, pour les dommages matériels dus à un incendie, à une explosion, à un dégât des eaux ayant pris naissance chez lui ;
- envers ses locataires éventuels lorsqu'un sinistre qui a pour origine la vétusté de l'immeuble ou un défaut d'entretien endommage leurs biens personnels.

La garantie protection juridique

Elle couvre, à la suite des événements cités dans le contrat, les frais engagés par la copropriété pour récupérer le montant d'un préjudice subi du fait d'autrui. Elle garantit également la défense de la copropriété auprès des tribunaux, si un tiers met sa responsabilité en cause. Toutefois, elle ne joue pas contre un copropriétaire.

L'assurance du syndic et du syndicat de copropriété

L'assurance multirisques de la copropriété garantit généralement la responsabilité civile du syndicat. Le syndic doit cependant le vérifier, car un défaut d'assurance du syndicat constitue une faute dans l'exécution de son mandat. Seuls les syndics professionnels, par opposition aux syndics bénévoles, sont soumis à l'obligation d'assurance. Mais le syndicat a le droit de subordonner le choix du syndic à la justification d'une assurance de responsabilité civile professionnelle.

>> Les assurances personnelles du copropriétaire

L'appartement

Le copropriétaire peut souscrire une assurance complémentaire s'il estime insuffisant le contrat de la copropriété (il ne couvre pas certains risques, il ne garantit pas les parties privatives, l'immeuble n'est pas assuré en valeur à neuf...). La cotisation dépend de sa part dans la copropriété et du risque qui reste à couvrir.

Le mobilier

La plupart des contrats couvrent les risques suivants :

- > l'incendie, la foudre, les explosions ;
- > les tempêtes ;
- > les dégâts des eaux ;
- > le vol ;
- > le bris de glaces ;



> les dommages aux appareils électriques.

Les garanties contre les catastrophes naturelles, les catastrophes technologiques et les actes de terrorisme sont automatiquement incluses.



Pour s'assurer, deux solutions :

- > Fixer soi-même le capital garanti.
- > Souscrire une garantie forfaitaire : son montant est généralement fixé en fonction du nombre de pièces ou de la surface de l'appartement. Vérifier le montant du plafond de garantie.

Des vérifications

- > Le contrat est-il indexé ? Vérifier périodiquement l'adéquation entre le montant des garanties et la valeur des biens assurés.
- > La garantie étant toujours limitée pour les bijoux, les objets précieux, les tableaux, les collections, il est possible de demander une extension ou de souscrire une assurance spéciale.
- > Conserver les factures ou les attestations remises par le vendeur pour les objets de valeur et les achats importants. Pour évaluer la valeur du mobilier, on peut avoir recours à un expert : ses honoraires sont à la charge de l'assuré.

Les responsabilités

La responsabilité en tant que copropriétaire

Lorsque le contrat collectif ne la garantit pas, le copropriétaire peut s'assurer à titre personnel pour garantir sa responsabilité :

- > envers les voisins et les tiers ;
- > envers la copropriété (mais si l'assurance collective de l'immeuble comporte une clause de renonciation à recours, aucune indemnité ne sera réclamée) ;
- > envers d'éventuels locataires.

La responsabilité civile familiale

Elle peut être engagée cas d'accident causé à un tiers dans le cadre de la vie privée par :

- > le copropriétaire ou son conjoint ;
- > leurs enfants et ceux qui leur sont confiés ;
- > les personnes à leur service ;
- > leurs animaux et ceux qu'ils gardent ;
- > les choses qui leur appartiennent.

L'assurance responsabilité civile familiale couvre tous ces risques.

Le plus souvent, le montant de la garantie est illimité pour les dommages corporels et limité pour les dommages matériels.

La plupart des contrats multirisques habitation couvrent à la fois la responsabilité du copropriétaire et la responsabilité civile familiale.

>> Que faire en cas de sinistre ?

- > Déclarer le sinistre à l'assureur dans les cinq jours ouvrés (deux jours ouvrés en cas de vol).
- > Adresser une lettre recommandée avec accusé de réception au siège de la société et une copie au courtier ou à l'agent d'assurances.
- > Prévenir immédiatement le syndic pour qu'il puisse avertir l'assureur de la copropriété en temps utile, un expert de la société d'assurances viendra évaluer les dommages.
- > Pour un dégât des eaux, remplir un constat amiable spécial, analogue à celui qu'on utilise pour les accidents de la circulation.



>> Quelques situations particulières

La mise en location d'un appartement

Dans la plupart des cas, le locataire est responsable de la dégradation des locaux qu'il occupe (incendie, explosion, dégât des eaux...). La loi l'oblige d'ailleurs à assurer sa responsabilité à l'égard de son propriétaire et à justifier de cette assurance lors de la remise des clés, puis chaque année à la demande.

Le copropriétaire a le droit d'introduire dans son nouveau contrat de location, ou lors du renouvellement des anciens, une clause de résiliation pour défaut d'assurance.

Cette obligation ne s'applique pas aux locations saisonnières ni aux meublés.

Enfin, si le copropriétaire ne prend pas d'assurance à titre personnel, il doit vérifier que l'assurance collective couvre les embellissements et sa responsabilité envers les locataires (garantie « recours des locataires »).

Le prêt d'un appartement à un ami

Les amis sont assurés

Leur contrat multirisques habitation comprend une garantie vacances villégiature qui prend en charge les dommages causés par un incendie, une explosion ou un dégât des eaux hors du domicile habituel. Cette garantie peut cependant être plafonnée et limitée dans le temps.

Les amis ne sont pas assurés

La seule solution consiste pour le copropriétaire à demander à son assureur de les garantir pendant qu'ils occupent son appartement.

Le prêt ou la location à un enfant

L'assureur de la copropriété s'engage à ne pas poursuivre le copropriétaire responsable des dommages aux parties communes. Mais cette clause ne joue pas en faveur des

enfants d'un copropriétaire lorsqu'ils occupent seuls l'appartement, même à titre gratuit. Le copropriétaire a donc intérêt à demander que l'assureur renonce à tout recours contre ses enfants. S'il refuse, les enfants doivent s'assurer.

En cas de malfaçon dans l'appartement

Si l'immeuble est construit depuis moins de dix ans, le copropriétaire bénéficie de l'assurance obligatoire « dommages ouvrage » souscrite par le constructeur ou le promoteur pour le compte des futurs propriétaires. Cette assurance garantit pendant dix ans le financement de la réparation des malfaçons importantes.

Un commerce est installé au rez-de-chaussée de l'immeuble

Ce commerce peut aggraver le risque d'incendie ou d'explosion (c'est le cas pour un garage ou un supermarché) et entraîner une majoration :

- > de la cotisation de l'assurance collective, qui sera supportée par l'ensemble des copropriétaires, sauf mention contraire dans le règlement de copropriété. Celui-ci peut prévoir que seul le copropriétaire des locaux dans lesquels s'exerce le commerce prendra à sa charge la surprime ;
- > de la cotisation de l'assurance personnelle souscrite par chaque copropriétaire, car la présence de ce commerce doit être également signalée à l'assureur multirisques habitation.

Quelques définitions

Contrat indexé

Contrat dans lequel les capitaux et les cotisations augmentent chaque année en fonction d'un indice, généralement celui de la construction publié par la Fédération nationale du bâtiment.

Garantie pertes indirectes

En plus de la valeur de reconstruction vétusté déduite, un pourcentage de celle-ci (10 ou 20 % par exemple) est versé en règlement des frais accessoires, sur justificatifs si le contrat le prévoit. Cette garantie peut se cumuler, pour un montant réduit, avec une garantie valeur à neuf.

Garantie valeur à neuf

Au montant de la valeur de reconstruction vétusté déduite, l'assureur ajoute un pourcentage, précisé dans le contrat (mais limité à 25 % de la valeur de reconstruction), en complément de l'indemnité. Il est alors indispensable de reconstruire au même endroit dans un délai de deux ans. La part de vétusté qui dépasse le taux de la garantie valeur à neuf reste à la charge de l'assuré.

Recours des locataires

Lorsque les biens d'un locataire sont endommagés en raison d'un vice de construction ou d'un défaut d'entretien, le copropriétaire est responsable. Son assurance garantit ce risque et indemnise le locataire à sa place.

Recours des voisins et des tiers

En cas de dégâts causés aux biens des voisins ou à ceux d'autres personnes par un incendie, une explosion ou une fuite d'eau, c'est l'assurance du copropriétaire qui les prend en charge au titre de la garantie recours des voisins et des tiers.

Valeur de reconstruction vétusté déduite

Coût de reconstruction à neuf moins un pourcentage de vétusté qui tient plus compte de l'état d'entretien et de la qualité des matériaux que de l'âge des bâtiments.