

L'ASSURANCE DE LA COPROPRIETE

Le contrat d'assurance souscrit par le syndic pour le compte de la copropriété garantit :

- les **dommages immobiliers** dans les parties communes ou privatives (plâtre, électricité, parquet...),
- les dommages chez un occupant lorsqu'ils engagent la **responsabilité de l'immeuble** (l'initiative de l'indemnisation incombant toutefois à l'assureur de l'occupant lésé).

Les évènements garantis sont limitatifs :

- incendie, explosion, chute de la foudre, court-circuits,
- catastrophes naturelles et tempêtes,
- impacts de véhicules (à identifier),
- les dégâts d'eaux provenant de toitures, d'appareils à effet d'eau (machines à laver), de canalisations (non enterrées dans la plupart des contrats),
- les attentats et actes de vandalisme (sous réserve de franchise),
- les vols dans les parties communes de biens appartenant à la copropriété (sous réserve d'effraction dans certains contrats),
- les bris de glaces des parties communes,
- les dommages du fait des bâtiments, équipements ou préposés de l'immeuble, engageant la responsabilité de la copropriété.

L'assureur de l'immeuble **renonce à recours** contre les copropriétaires (sauf malveillance) mais pas contre les autres occupants, locataires ou à titre gratuit, qui doivent garantir leurs risques locatifs.

LES GARANTIES DU COPROPRIETAIRE

Le contrat d'assurance du copropriétaire garantit :

- les dommages **mobiliers** (meubles, peintures, revêtements des murs et sols) dans ses parties privatives,
- les dommages mobiliers chez ses voisins lorsqu'ils résultent de sa **responsabilité personnelle**,
- sa responsabilité civile de **chef** de famille pour les actes de la vie courante, non limités au logement et susceptibles d'engager sa responsabilité ou celle de ses enfants mineurs.

Il convient de vérifier attentivement les limitations ou suppressions de garantie contractuelles concernant :

- les objets précieux,
- les protections des portes et fenêtres, particulièrement lorsqu'il s'agit de locaux facilement accessibles (rez-de-chaussée...),
- les suspensions de la garantie vol en période d'inhabitation,
- les dispositions à prendre pour éviter le gel dans les appartements inoccupés en période de grand froid,
- les dispositions à prendre pour éviter les dégâts d'eau dans les appartements inoccupés plus de trois jours (couper l'arrivée d'eau).

CAS DU COPROPRIETAIRE NON OCCUPANT

a) appartement vide

Le plus souvent, il n'y a pas d'assurance, le copropriétaire non occupant estimant à tort qu'il est suffisamment garanti par l'assurance souscrite par le syndic.

Or, celle-ci n'intervient pas pour les dommages mobiliers causés à un voisin et provenant des installations privatives d'un appartement vacant.

Il est donc prudent de souscrire un contrat complémentaire.

b) appartement loué

Le propriétaire ou son gérant doivent vérifier chaque année que le locataire est assuré pour ses risques locatifs.

Nous conseillons là encore de souscrire un contrat complémentaire à celui du locataire.

MESURES DE PREVENTION

POUR EVITER LES SINISTRES

Incendie :

- un sur quatre a l'électricité pour origine : ne surchargez pas une ligne électrique par des appareils trop nombreux,
- un incendie sur six est dû à un accident de fumeur : ne fumez jamais au lit et ne videz pas trop tôt un cendrier,
- un incendie sur huit prend naissance dans la cuisine : surveillez fri-teuses et poêles.

Dégâts d'eau :

- ne laissez pas fonctionner des appareils à eau en cas d'absence, même momentanée,
- coupez l'arrivée d'eau lorsque vous vous absentez plus de trois jours.

OU POUR LIMITER LEUR AGGRAVATION

En cas d'incendie :

- fermez les portes et mettez une serpillère mouillée contre le seuil,
- coupez le gaz,
- retranchez-vous dans la pièce la plus éloignée du feu et la plus accessible aux secours,
- n'essayez jamais de fuir au travers de la fumée.

A QUI DECLARER LE SINISTRE ?

- à son assureur personnel que l'on soit victime ou responsable des dommages,
- au gérant de l'appartement lorsqu'on est locataire, au syndic lorsqu'on est copropriétaire (si les dommages dans l'appartement sont immobiliers, proviennent ou s'étendent aux parties communes, ou mettent en cause un équipement de l'immeuble),
- et à la police en cas de vol ou vandalisme.

DANS QUEL DELAI ?

- la déclaration à l'assureur doit être effectuée dans les cinq jours suivant celui au cours duquel l'assuré en a eu connaissance (48 heures pour les vols),
- le dépôt de plainte aux autorités de police doit être effectué également dans les 48 heures.

ET ENSUITE ?

- ne pas réparer les parties dégradées avant le passage de l'expert de la compagnie d'assurance (en cas de remise en état urgente, garder les parties remplacées comme pièces à conviction),
- transmettre à son assureur toutes convocations à des rendez-vous d'expertise émanant d'autres assureurs, d'éventuels experts judiciaires et toutes assignations et autres pièces de procédure...
- fournir des devis détaillés (quantités et coûts unitaires),
- remettre en état et en fournir les pièces justificatives à son assureur dans un délai maximum de deux ans pour obtenir l'indemnisation complémentaire de la vétusté initialement déduite (si le contrat prévoit une garantie en valeur à neuf).

© 2009 UNIS - Tous droits réservés - Reproduction interdite.

Document réalisé par
l'Union des Syndicats de L'Immobilier



Union des Syndicats
de l'Immobilier

60, rue Saint Lazare - 75009 Paris
www.unis-immo.fr

COPROPRIETE

CE QU'IL FAUT SAVOIR EN MATIERE D'ASSURANCE HABITATION

COLLECTION
"CE QUE TOUT PROPRIÉTAIRE OU
COPROPRIÉTAIRE DOIT CONNAÎTRE"

