

Sinistres, les clés pour s'en sortir

DÉGÂT DES EAUX, INCENDIE... LES COPROPRIÉTÉS SONT EXPOSÉES À TOUTE SORTE D'ACCIDENTS, NOTAMMENT DANS LES IMMEUBLES UN PEU ANCIENS. VOICI CE QU'IL FAUT SAVOIR POUR BIEN GÉRER CHAQUE SITUATION.

La particularité des copropriétés est que l'immeuble est assuré dans son ensemble et que tous les occupants le sont également à titre individuel, chacun pour son appartement. Et si l'occupant de l'appartement est locataire, son propriétaire est lui aussi assuré. Autant dire qu'en cas de sinistre, il est parfois compliqué de s'y retrouver.

LES SINISTRES DANS LES PARTIES COMMUNES

Dans les couloirs, sur les paliers, les toitures ou dans une cour commune, il peut se produire un certain nombre de sinistres. Il peut s'agir, par exemple, d'une canalisation qui se rompt ou d'une porte d'immeuble fracturée par un cambrioleur, de détériorations des peintures ou des revêtements de sols à la suite d'un déménagement. Ils sont couverts par une assurance multirisque pour l'immeuble souscrit par le syndic. Elle assure contre l'incendie, le dégât des eaux, la tempête et la grêle, le vol, les catastrophes technologiques et le bris de glace.

Lorsque des travaux importants ont lieu dans l'immeuble (réfection de la toiture, ravalement, travaux d'isolation, etc.), le syndic souscrit en plus une assurance dommage ouvrage. Elle couvre le coût des travaux de réparation en cas de malfaçon, en attendant que les responsabilités soient établies. Elle expire en même temps que la garantie décennale.

La marche à suivre. Vous pouvez être l'auteur de la dégradation, en tant qu'occupant de l'immeuble, si lors de votre emménagement un miroir du hall a été cassé, par exemple, ou si, en poussant la porte d'entrée un peu fort avec votre vélo, vous la brisez.

Dans ce cas, il faut prévenir votre assurance ainsi que le syndic de l'immeuble. Il vous donnera les coordonnées de l'assurance de l'immeuble et ce sera votre assurance qui prendra en charge les dégâts. Vous pouvez, à l'inverse, être victime d'un sinistre venant d'une partie commune, par exemple, un début d'incendie dans le couloir qui noircira votre porte. Dans ce cas, c'est l'assurance de l'immeuble qui prendra en charge les réparations et il faudra prévenir le syndic de la même façon.

QUI PAIE L'ASSURANCE DE L'IMMEUBLE ?

Le coût de l'assurance est répercuté dans les charges de chacun des copropriétaires lors de l'approbation des comptes en assemblée générale annuelle. Si les copropriétaires ont des locataires, ils ne peuvent leur faire assumer cette dépense car cela ne fait pas partie des charges récupérables fixées par le décret 87-713 du 26 août 1987. Attention, si vous constatez une augmentation importante de l'assurance d'une année sur l'autre, demandez au syndic de vous fournir des éléments sur la sinistralité dans l'immeuble.

En effet, à chaque événement déclaré, les primes d'assurance augmentent !

LES ASSURANCES POUR LES PARTIES PRIVATIVES

Il s'agit de l'assurance multirisque habitation des occupants. Elle permet d'assurer le contenu de l'appartement, mais aussi de couvrir les dégâts dans le reste de l'immeuble en cas de responsabilité de l'occupant. Par exemple, un départ de feu depuis un appartement qui endommagerait l'appartement voisin et les parties communes.

Vous êtes propriétaire occupant. Vous devez être assuré. Cette assurance prend en compte le mobilier et les embellissements (peintures, papiers peints, etc.).

Vous êtes propriétaire bailleur. Depuis la loi pour l'accès au logement et un urbanisme rénové du 24 mars 2014, vous devez également assurer le logement en responsabilité civile.

LE CAS PARTICULIER DU DÉGÂT DES EAUX

Parmi les sinistres en copropriété, le plus fréquent est le dégât des eaux, qui représente 90 % des cas.

La marche à suivre. Vérifiez que la fuite est bien réparée. N'oubliez pas que la réparation de l'origine du sinistre n'est jamais prise en charge par l'assurance. Seules les conséquences, c'est-à-dire les dommages occasionnés sur les parties communes et les parties privatives, seront indemnisées. Si l'origine de la fuite est incertaine, il faut effectuer une recherche de fuite. En effet, dans un immeuble, l'eau peut s'écouler sur plusieurs étages et on ne sait pas toujours où la fuite se situe. Dans ce cas, le syndic doit missionner un plombier. Si l'origine de la fuite est privative, le copropriétaire concerné devra payer les frais engendrés par cette recherche. Si l'appartement est loué, le copropriétaire ne peut pas récupérer le coût de la recherche de fuite auprès de son locataire. Une fois la fuite réparée, le sinistre doit être déclaré dans les cinq jours ouvrés à compter de sa connaissance. Il faut remplir un constat amiable « dégât des eaux » composé de trois volets dont le premier est destiné à l'assureur du sinistré, le deuxième à l'assureur de l'auteur du sinistre, le troisième au syndic.

Selon l'importance de la fuite, le syndic pourra déclarer ou pas le sinistre à l'assurance afin de ne pas augmenter la sinistralité de la copropriété. Si la fuite affecte les parties privatives, le lésé déclarera le sinistre à son assureur dans un délai de cinq jours en remplissant le constat amiable « dégâts des eaux ».

Si les dommages dépassent un plafond défini par une convention, l'assurance du lésé mettra en cause l'assurance de la copropriété. Le syndic a vocation à intervenir uniquement dans la mesure où l'origine du sinistre se situe dans les parties communes.

DES CONVENTIONS POUR LES IMMEUBLES

Dans les copropriétés, les assurances se superposent (celle de l'immeuble, celles des copropriétaires, celles des locataires). Afin que la victime du sinistre ne soit pas obligée de se perdre entre plusieurs assurances, des conventions (Cide et Cide Cop) permettent aux assurances de s'entendre entre elles. L'occupant de l'appartement ne fait qu'une seule déclaration auprès de son assurance habitation qui paiera les dégâts jusqu'à hauteur de : 1600 € pour les dommages aux embellissements (peintures, revêtements de sol.. ;

- 240 € pour les dommages immobiliers privatifs ;
- 840 € pour les dommages immatériels (privation de jouissance).

Au-delà de ces plafonds, c'est l'assurance de l'immeuble qui intervient.

INCENDIE, UNE GESTION SOUVENT LONGUE

Lorsqu'un immeuble brûle entièrement ou en partie, l'important pour les copropriétaires est qu'il soit reconstruit à l'identique.

Cela implique de bien estimer le coût de la reconstruction. Pour cela, on mesure sa surface. Il s'agit de la superficie totale des bâtiments pris à l'extérieur des murs multipliée par le nombre d'étages et le rez-de-chaussée. Les caves et les combles non aménagés sont réduits à 50 % de la surface réelle. Le prix du contrat d'assurance est fonction de ce chiffre. Il faut donc être sûr qu'il est bien calculé. De plus, les contrats indiquent « la valeur à neuf » qui est la valeur de reconstruction avec un pourcentage de vétusté. Celui-ci doit être le plus réduit possible, pas plus de 25 % de la valeur de la reconstruction, même si l'immeuble est ancien. Si ce coefficient est supérieur, l'assureur ne versera pas toute la somme nécessaire pour la reconstruction et les copropriétaires devront payer la différence. En cas d'incendie, après une expertise qui détermine le montant des dégâts, le syndic de l'immeuble peut convenir avec l'assurance de verser des acomptes à mesure que les travaux sont commandés.

PENSEZ-Y

Depuis la loi pour l'accès au logement et un urbanisme rénové du 24 mars 2014 (ou loi Alur), le propriétaire bailleur doit souscrire une assurance pour le compte de son locataire pour la responsabilité civile des risques locatifs. Cela est plus contraignant et plus coûteux pour le propriétaire mais la copropriété est ainsi mieux protégée en cas de vacance locative, par exemple.

