



Copropriété et assurances

La copropriété est exposée à un certain nombre de risques qu'il est prudent de garantir.

La plupart des règlements de copropriété imposent au syndicat des copropriétaires de souscrire une assurance. Comment est organisée une copropriété ? Comment la garantir ?

Chaque copropriétaire doit-il s'assurer personnellement ?

> L'organisation de la copropriété

Qu'est-ce qu'une copropriété ?

Une copropriété est un ensemble immobilier dont la propriété est répartie entre plusieurs personnes. Le régime de la copropriété est organisé par la loi du 10 juillet 1965.

Les ensembles immobiliers comprenant terrains, logements et installations communes ainsi que les maisons individuelles indépendantes construites sur un même terrain peuvent également être soumis au régime de la copropriété, si les copropriétaires n'ont pas choisi un autre système de gestion (association syndicale).

Les parties communes et les parties privatives

Les copropriétés sont divisées en parties qui sont :

- communes, lorsqu'elles sont la propriété de l'ensemble des copropriétaires et destinées à l'usage de tous : toiture, murs, escaliers, couloirs, planchers ;
- privatives, quand elles appartiennent à un seul copropriétaire et sont réservées à son usage exclusif.

Le règlement de la copropriété détermine généralement ce qui est commun et ce qui est privatif.

Les principes de fonctionnement

Le règlement de copropriété définit les droits et obligations des copropriétaires ainsi que les règles de fonctionnement de la copropriété.

L'organisation de la copropriété s'articule autour de différents organes.

>>>

>> Le syndicat des copropriétaires

Il est constitué par la collectivité des copropriétaires. C'est une personne juridique distincte de celles de ses membres, qui possède des droits et des obligations. Il administre les parties communes, assure la conservation et l'entretien de l'immeuble et la défense des intérêts collectifs. Le syndicat peut donc, en tant que tel, être responsable de ses actions, d'où l'intérêt de prévoir une garantie à cet effet dans le contrat d'assurance de l'immeuble.

>> Le conseil syndical

Il s'agit de l'organe représentatif du syndicat des copropriétaires auprès du syndic. Il est chargé notamment de veiller à la bonne exécution de la mission du syndic et de l'assister lors des prises de décisions.

Les membres du conseil syndical sont responsables des fautes ou négligences commises dans l'exécution de leur mission. Pour garantir la responsabilité de chacun des membres du conseil syndical, une extension de garantie peut être souscrite en complément du contrat d'assurance de l'immeuble.

>> L'assemblée générale

L'assemblée générale est l'organe d'expression du syndicat des copropriétaires.

Elle leur permet de prendre toute décision utile se rapportant à la gestion de l'immeuble : entretien, chauffage, aménagement, recouvrement des créances, choix du syndic, etc.

Le syndicat se réunit en assemblée générale au moins une fois par an.

>> Le syndic

Le syndic, professionnel ou bénévole, est désigné par l'assemblée générale. Il reçoit mandat des copropriétaires de gérer la copropriété pour leur compte, suivant les instructions votées par l'assemblée générale. Les fonctions du syndic s'exercent sur différents postes : financier, entretien et travaux, administratif et juridique. A ce titre, il a notamment pour rôle de souscrire les contrats d'assurance concernant la copropriété.

Les syndics professionnels sont soumis à une obligation d'assurance de responsabilité civile professionnelle.

> Le contrat d'assurance de la copropriété

La plupart des règlements de copropriété imposent au syndic de souscrire une assurance pour la copropriété. Cette assurance a notamment pour objet de garantir les dommages à l'immeuble et la responsabilité civile de la copropriété.

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...

En complément des garanties incendie et dégâts des eaux, les assureurs accordent souvent :

- 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 déblai des décombres ;
- les frais de recherche de fuites d'eau.

La couverture proposée par les assureurs est plus ou moins étendue selon les contrats. Certains garantissent uniquement les parties communes, d'autres incluent les parties privatives.

La responsabilité civile

>> La responsabilité civile de la copropriété

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.

>> La responsabilité civile personnelle des copropriétaires

Il est possible que l'assurance de la copropriété garantisse la responsabilité de chef de famille de chaque copropriétaire :

- pour les actes de la vie courante, non limités au logement et susceptibles d'engager sa responsabilité ou celle de ses enfants mineurs ;
- 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 du logement ou un défaut d'entretien endommage leurs biens personnels.

>>>

Deux dispositions indispensables

Le contrat d'assurance doit mentionner que 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).

Les copropriétaires doivent être considérés par le contrat d'assurance 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, chaque copropriétaire a la qualité d'assuré.

>> La responsabilité civile du syndicat des copropriétaires et du syndic

Le syndicat peut être déclaré responsable à l'égard des copropriétaires ou des tiers des dommages que ceux-ci peuvent éprouver sur leurs parties immobilières privatives ou sur leurs objets mobiliers à la suite d'un incendie, d'une explosion ou d'un dégât des eaux résultant d'un vice de construction des parties communes ou de leur défaut d'entretien.

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 bénévole à la justification d'une assurance de responsabilité civile professionnelle.

L'assurance de 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. Elle ne joue pas contre un copropriétaire.

Selon les contrats, une garantie de protection juridique peut être proposée en annexe.

Un contrat support peut aussi être souscrit.

Les valeurs d'assurance

>> La valeur de reconstruction vétusté déduite

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 évoluer. 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 ».

>> La valeur à neuf

La valeur à neuf est la valeur de reconstruction vétusté déduite à laquelle on ajoute un pourcentage précisé dans le contrat (ne dépassant pas 25 % de la valeur de reconstruction). L'immeuble doit être reconstruit au même endroit dans un délai de deux ans.

La garantie des pertes indirectes permet à la copropriété d'être indemnisée sur justificatifs des frais et pertes restant à sa charge à la suite d'un sinistre garanti.

> L'assurance du copropriétaire

Les risques couverts par l'assurance multirisques habitation

Que l'on soit copropriétaire occupant ou non occupant, les contrats d'assurance multirisques habitation proposés par les assureurs sont déclinés pour chaque situation.

Le copropriétaire a intérêt à s'assurer personnellement 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...).

En effet, 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 personnelle des copropriétaires pour les dommages causés à autrui. 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 le concerne.

L'assurance du mobilier

Copropriétaires occupants et non occupants peuvent être concernés par cette garantie qui couvre le mobilier mais aussi les détériorations immobilières.

La plupart des contrats garantissent 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 catastrophes naturelles, catastrophes technologiques et actes de terrorisme sont automatiquement incluses.

Pour assurer le mobilier, deux possibilités :

- déterminer 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.

>>>

L'assurance des responsabilités du copropriétaire

>> La responsabilité civile du copropriétaire occupant

Lorsque le contrat de la copropriété 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 du copropriétaire non occupant

Le propriétaire non occupant peut s'assurer contre les risques pour lesquels sa responsabilité envers ses locataires est susceptible d'être recherchée, c'est-à-dire en cas de vice de construction, de défaut d'entretien ou de trouble de jouissance. Il s'agit des garanties recours des locataires et troubles de jouissance.

>> La responsabilité civile familiale

Elle peut être engagée en 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, et les choses qui leur appartiennent. La garantie responsabilité civile familiale couvre tous ces risques. Dans la plupart des contrats, le montant de la garantie est illimité pour les dommages corporels et limité pour les dommages matériels.

L'assurance multirisques habitation couvre à la fois la responsabilité du copropriétaire et la responsabilité civile familiale.

La location

Le locataire porte la responsabilité des dommages causés au logement pendant la durée de la location. La loi l'oblige d'ailleurs à assurer cette responsabilité et à justifier de l'assurance lors de la remise des clés, puis chaque année à la demande du bailleur. Cette obligation ne s'applique ni aux locations saisonnières, ni aux meublés, ni aux logements de fonction, ni aux logements foyers.

Le copropriétaire a le droit d'insérer dans son contrat de location une clause de résiliation pour défaut d'assurance.

> L'assurance dommages ouvrage

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 notamment pendant dix ans le financement de la réparation des malfaçons importantes.

La réalisation de travaux de bâtiment importants peut nécessiter la souscription d'une assurance dommages ouvrage par le syndic.