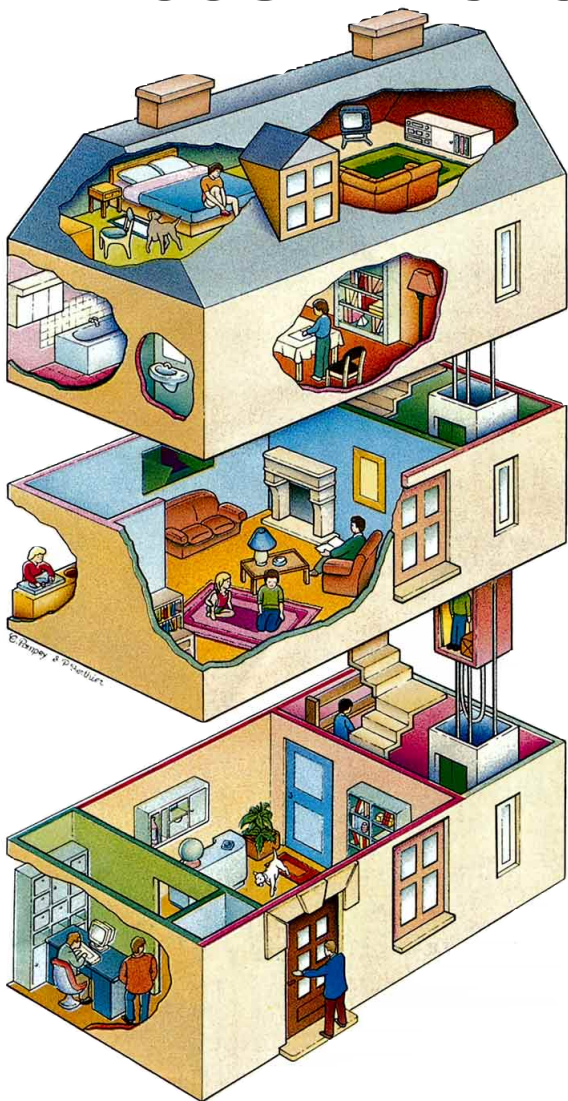


# COPROPRIÉTÉ ET ASSURANCES



**CDIA**

CENTRE DE DOCUMENTATION ET D'INFORMATION DE L'ASSURANCE  
26, BD HAUSSMANN, 75311 PARIS CEDEX 09

## SOMMAIRE

### L'ASSURANCE DE LA COPROPRIÉTÉ

- Parties communes, parties privatives, que couvre l'assurance ? p. 3
- L'immeuble est-il assuré pour une valeur suffisante ? p. 3
- Quels risques le contrat de la copropriété couvre-t-il ? p. 4

### VOS ASSURANCES PERSONNELLES

- Pour votre appartement p. 8
- Pour votre mobilier p. 8
- Pour vos responsabilités p. 10
  - de copropriétaire p. 10
  - de simple particulier p. 10

### QUE FAIRE EN CAS DE SINISTRE ? p. 11

### CAS PARTICULIERS

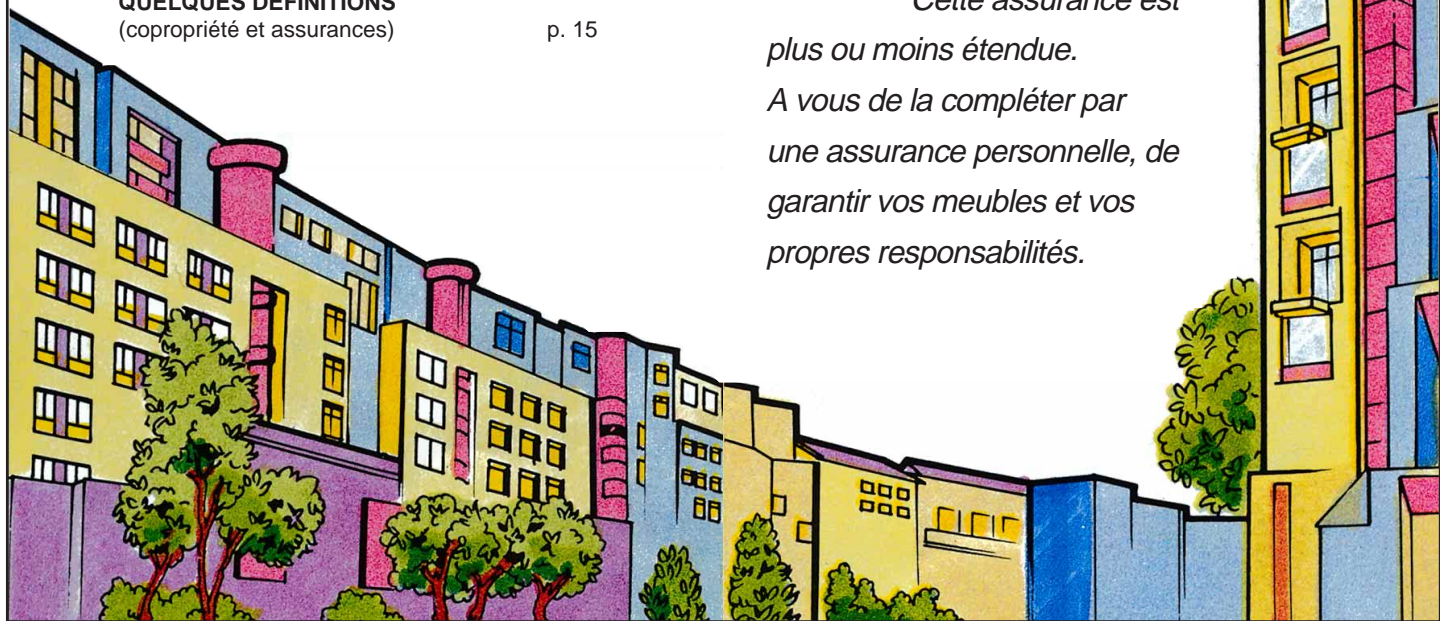
- Achat à crédit p. 12
- Location p. 12
- Prêt p. 13
- Malfaçons p. 14
- Commerce au rez-de-chaussée p. 14

### QUELQUES DÉFINITIONS

(copropriété et assurances) p. 15

**V**ous êtes copropriétaire dans un immeuble... 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.

A vous de la compléter par une assurance personnelle, de garantir vos meubles et vos propres responsabilités.



# L'ASSURANCE DE LA COPROPRIÉTÉ

**D**emandez au syndic de communiquer au conseil syndical\* une copie du contrat d'assurance de la copropriété.

Pour vous assurer convenablement, vous avez, en effet, besoin de savoir ce que couvre le contrat de la copropriété ; sinon vous risquez d'avoir une assurance incomplète ou qui fait double emploi.



## VOICI DEUX EXEMPLES D'ASSURANCE INCOMPLÈTE

- *L'assurance collective ne couvre pas la responsabilité de la copropriété. Un visiteur est grièvement blessé dans un accident d'ascenseur. Les copropriétaires eux-mêmes devront l'indemniser.*
- *L'immeuble est assuré pour une somme insuffisante. S'il est détruit par un incendie, une partie du coût de sa reconstruction sera à votre charge et à celle des autres copropriétaires.*

Dans les deux cas, il peut s'agir de sommes fort élevées.

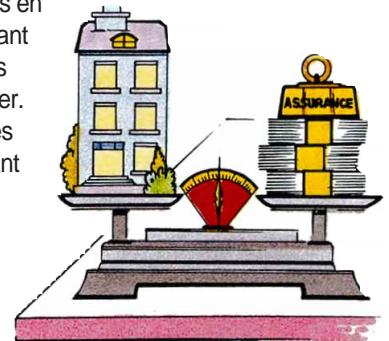
## PARTIES COMMUNES, PARTIES PRIVATIVES, QUE COUVRE L'ASSURANCE ?

Le plus souvent, elle couvre la totalité des bâtiments (parties communes et privées), ainsi que votre responsabilité de propriétaire. Elle garantit alors, en général, les aménagements apportés par chaque copropriétaire dans son appartement : cloison, placard, papier peint... Mais elle se limite parfois aux seules parties communes et à la responsabilité encourue pour celles-ci (par exemple, un accident d'ascenseur). Dans ce cas, vous devez assurer les parties privées et votre 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, de temps en temps, vérifier le montant des garanties et, le cas échéant, le faire adapter. Mais les copropriétaires peuvent juger insuffisant un remboursement limité à la valeur de reconstruction vétusté déduite.



\* Voir lexique page 15

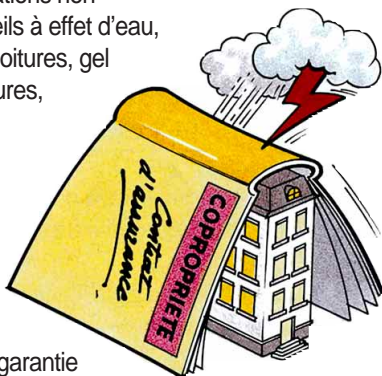
Les assureurs proposent des garanties complémentaires :

- valeur à neuf,
- pertes indirectes.

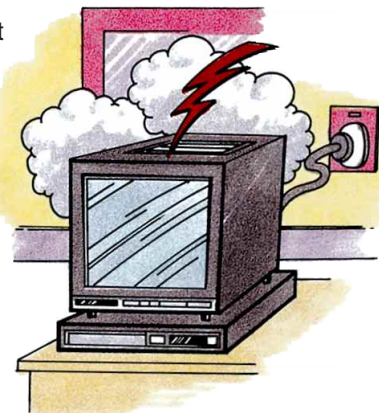
### QUELS RISQUES LE CONTRAT DE LA COPROPRÉTIÉ COUVRE-T-IL ?

#### 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 : assuré contre l'incendie, vous bénéficiez 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.
- **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 d'eau, 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 vis-à-vis 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. Ne pas oublier de faire mentionner dans le contrat 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 les copropriétaires responsables d'un sinistre ni contre le syndic.

On peut demander que cette clause soit 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'interviendra pas, car la garantie responsabilité civile ne couvre pas les dommages subis par l'assuré. Or, dans l'assurance collective, l'assuré, c'est l'ensemble des copropriétaires.

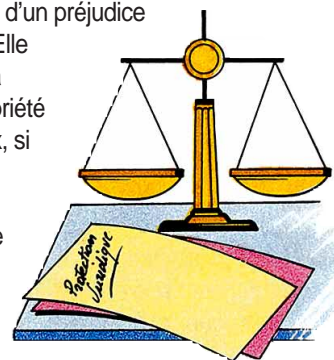
#### • La responsabilité personnelle des copropriétaires

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, une explosion, un dégât d'eau 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 multirisque de la copropriété garantit en général 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.

# VOS ASSURANCES PERSONNELLES

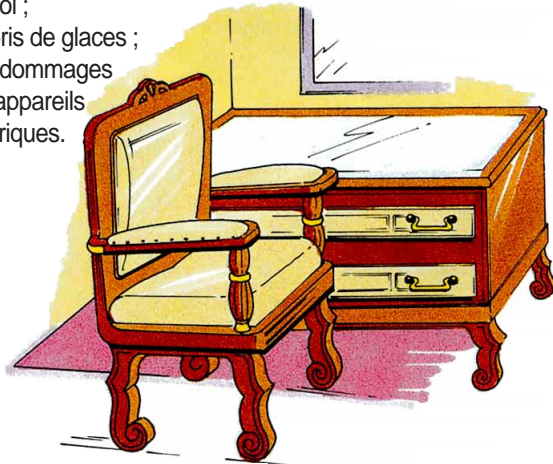
## POUR VOTRE APPARTEMENT

**V**ous avez intérêt à souscrire une assurance complémentaire si le contrat de la copropriété est insuffisant (il ne couvre pas certains risques, il ne garantit pas les parties privatives, l'immeuble n'est pas assuré en valeur à neuf). Votre cotisation sera fixée en fonction de votre part de copropriété (elle est exprimée en millièmes) et du risque qui reste à couvrir.

## POUR VOTRE MOBILIER

La plupart des contrats couvrent les risques suivants :

- l'incendie, la foudre, les explosions ;
- les tempêtes ;
- les actes de terrorisme ;
- les catastrophes naturelles ;
- les dégâts des eaux ;
- le vol ;
- le bris de glaces ;
- les dommages aux appareils électriques.



## Pour vous assurer, deux solutions

- Vous fixez vous-même le capital garanti : prenez garde à ne pas sous-estimer ou surestimer vos biens.
- Vous adoptez une garantie forfaitaire : son montant est généralement fixé en fonction du nombre de pièces ou de la surface de l'appartement. S'il y a un plafond de garantie, veillez à ce que son montant soit suffisant.

## Quelques précautions utiles

- Vérifiez l'indexation de votre contrat : le montant des garanties varie chaque année en fonction de l'évolution de l'indice choisi.
- N'oubliez pas que la garantie est toujours limitée pour les bijoux, les objets précieux, les tableaux, les collections.

Eventuellement, demandez une extension ou encore souscrivez une assurance spéciale.

- Pour avoir une assurance bien adaptée, établissez un inventaire détaillé de vos biens. Vous hésitez sur la valeur de certains d'entre eux ? Consultez votre



bijoutier, un spécialiste. Il est indispensable de conserver les factures ou les attestations remises par le vendeur pour les objets de valeur et les achats importants. Pour évaluer votre mobilier, vous avez recours à un expert : les honoraires sont à votre charge.

- Relisez périodiquement votre contrat (tous les trois ans, par exemple), car si certains objets d'art ou des meubles anciens prennent de la valeur, les appareils ménagers et beaucoup de meubles modernes en perdent après quelques années.

## POUR VOS RESPONSABILITÉS

### **Votre responsabilité de copropriétaire**

Il est utile de l'assurer lorsque le contrat collectif ne la garantit pas, par exemple :

- envers les voisins et les tiers (voir p. 6) ;
- envers la copropriété (mais si l'assurance collective de l'immeuble comporte une clause de renonciation à recours, aucune indemnité ne vous sera réclamée) ;
- envers vos éventuels locataires (voir p. 6).

### **Votre responsabilité de simple particulier**

En cas d'accident, votre responsabilité et celle de votre conjoint sont engagées, non seulement pour les accidents de votre fait, mais encore pour ceux qui sont causés par :

- vos enfants et ceux qui vous sont confiés,
- les personnes à votre service,
- les animaux que vous possédez et ceux que vous gardez,
- les choses qui vous appartiennent.

L'assurance responsabilité civile couvre ces risques.

Dans la plupart des contrats, le montant de la garantie est illimité pour les dommages corporels et limité pour les dommages matériels (veillez alors à ce qu'il soit assez élevé).

Cette assurance joue uniquement dans le cadre de votre vie privée. Elle ne garantit jamais votre responsabilité professionnelle : si vous gardez des enfants gratuitement, vous êtes couvert ; si vous êtes rétribué, vous devez souscrire une assurance spéciale. La plupart des contrats multirisque habitation assurent à la fois la responsabilité du copropriétaire et celle du simple particulier.



# QUE FAIRE EN CAS DE SINISTRE ?

**D**éclarez le sinistre à votre assureur dans les cinq jours ouvrés (deux jours ouvrés en cas de vol).

Adressez une lettre recommandée avec accusé de réception au siège de la société et une copie à votre courtier ou à votre agent d'assurances.

Prévenez immédiatement le syndic pour qu'il puisse avertir l'assureur de la copropriété en temps utile.

Si vous avez subi des dommages, un expert de la société d'assurances viendra les évaluer. En cas de dégâts importants, vous pouvez charger un autre expert de défendre vos droits. Beaucoup de multirisque habitation comportent la garantie « honoraires d'expert », qui rembourse ces honoraires dans une limite variable selon les contrats.

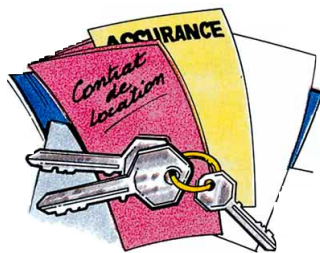
Pour un dégât des eaux, remplissez un constat amiable spécial, analogue à celui qu'on utilise pour les accidents de la circulation.



# CAS PARTICULIERS

## VOUS AVEZ ACHETÉ VOTRE APPARTEMENT À CRÉDIT

**L'**organisme de crédit a certainement exigé que vous souscriviez une assurance décès à son profit. Si vous veniez à disparaître, l'assureur rembourserait le montant du prêt encore dû. Vous êtes deux à rembourser l'emprunt : vérifiez que l'assurance joue pour chacun de vous, avec une répartition du capital à votre convenance (100 % ou 50 %, pour l'un et l'autre, par exemple). Selon la formule choisie, en cas de décès, l'assureur verse la totalité ou la moitié de ce qui reste à payer. Certains contrats comprennent une garantie perte d'emploi.



## VOUS METTEZ EN LOCATION UN APPARTEMENT

Dans la plupart des cas, votre 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 votre égard et à justifier de cette assurance lors de la remise des clés, puis chaque année sur votre demande. Vous avez le droit d'introduire dans vos nouveaux contrats 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.

Si vous ne prenez pas d'assurance à titre personnel, vérifiez que l'assurance collective couvre les embellissements et votre responsabilité envers les locataires (garantie recours des locataires).

## VOUS PRÊTEZ UN APPARTEMENT À DES AMIS

En cas de sinistre (incendie, explosion, dégât des eaux), l'assureur de la copropriété et le vôtre interviendront. Mais ils peuvent se retourner contre vos amis.

### **Vos amis sont assurés**

Ils ont une assurance responsabilité civile et une garantie vacances-villégiature. Elle figure dans les contrats multirisque habitation et 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.

### **Vos amis ne sont pas assurés**

La seule solution consiste à demander à votre assureur de les garantir pendant qu'ils occupent votre appartement.



## VOUS LE PRÊTEZ OU LE LOUEZ À L'UN DE VOS ENFANTS

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. Vous avez donc intérêt à demander que l'assureur renonce à tout recours contre les enfants des copropriétaires. S'il refuse, vos enfants doivent s'assurer.



## IL Y A DES MALFAÇONS DANS VOTRE APPARTEMENT

Votre logement a été construit après le 1<sup>er</sup> janvier 1979. Vous bénéficiez 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.

Demandez au syndic si cette assurance a bien été souscrite ; dans l'affirmative et dans la mesure où les délais ne sont pas dépassés, signalez-lui les faits pour qu'il les déclare à l'assureur. S'il n'y a pas d'assurance, il conviendra de demander réparation au vendeur, au constructeur ou au promoteur de l'immeuble.

## UN COMMERCE EST INSTALLÉ AU REZ-DE-CHAUSSÉE DE VOTRE 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 du coût de l'assurance :

- 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 ;
- majoration de la cotisation de l'assurance personnelle souscrite par chaque copropriétaire, car la présence de ce commerce doit être également signalée à l'assureur multirisque habitation.



# QUELQUES DÉFINITIONS

## LA COPROPRIÉTÉ

### **Syndicat des copropriétaires.**

Il est constitué par l'ensemble des copropriétaires d'un immeuble. Les décisions sont prises par l'assemblée générale, qui, en particulier, nomme le syndic. Le syndicat est responsable des dommages causés aux copropriétaires ou aux tiers par un vice de construction ou un défaut d'entretien des parties communes.

### **Syndic de copropriété.**

Il est chargé :

- de gérer l'immeuble (notamment de contracter les assurances) ;
- de veiller à sa conservation et à son entretien ;
- d'exécuter les décisions de l'assemblée générale des copropriétaires ;
- de faire observer le règlement de copropriété ;
- de représenter le syndicat en justice et dans les actes civils, après y avoir été autorisé par l'assemblée générale. Dans certains cas d'urgence, il n'a pas besoin de cette autorisation : recouvrement de créances, mise en œuvre de mesures conservatoires, action en référé... S'il commet une faute dans l'exercice de son mandat, sa responsabilité se trouve engagée.

### **Conseil syndical.**

Il est composé de copropriétaires désignés par l'assemblée générale, dont l'un est le président du conseil. Il assiste le syndic et contrôle sa gestion. Son institution est obligatoire, sauf si la majorité des copropriétaires la refuse.

### **Règlement de copropriété.**

Il organise le fonctionnement de la copropriété, définit les parties privatives et les parties communes, précise les droits et obligations des copropriétaires, fixe le mode de répartition des charges.

### **Parties communes.**

Elles servent à plusieurs copropriétaires et comportent notamment le gros-œuvre, les escaliers, les ascenseurs, les couloirs, les jardins, les cours. Elles appartiennent à la collectivité des copropriétaires, qui en possèdent chacun une quote-part, c'est-à-dire un certain nombre de millièmes de la copropriété.

### **Parties privatives.**

Elles sont réservées à l'usage exclusif d'un copropriétaire. Ce sont par exemple les appartements et leurs aménagements intérieurs, (placards ...).

### **Surface développée.**

En général, elle est égale au total des superficies, prises à l'extérieur des murs, du rez-de-chaussée et de chaque étage. Pour l'assurance, on retient souvent la moitié de la superficie des caves, combles et greniers.

## **LES ASSURANCES**

### **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.

### **Garantie valeur à neuf.**

Au montant ci-dessus, 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 votre charge.

### **Garantie pertes indirectes.**

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

### **Contrat indexé.**

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

### **Recours des voisins et des tiers.**

Si vous portez la responsabilité des dégâts causés aux biens de vos voisins ou à ceux d'autres personnes par un incendie, une explosion ou une fuite d'eau, c'est votre assurance qui les prend en charge au titre de la garantie recours des voisins et des tiers.

### **Recours des locataires.**

Lorsque les biens de vos locataires sont endommagés par un sinistre ayant pour origine un vice de construction ou un défaut d'entretien, vous êtes responsable. Votre assurance vous garantit contre ce risque et indemnise le locataire à votre place.

*Pour commander dépliants et brochures  
par Minitel : 3614 CDIA (0,37 F la minute)*

*Le Centre de documentation et d'information de l'assurance  
est un organisme de la Fédération française  
des sociétés d'assurances*