

# « Comment faire ? »

10

*Une collection de nouveaux guides gratuits  
pour le Salon indépendant de l'ARC et de l'UNARC  
du 16 et 17 octobre 2013*



Savoir gérer  
un sinistre  
de A à Z



Association des Responsables de Copropriété  
[www.unarc.asso.fr](http://www.unarc.asso.fr)



# L'ARC et l'UNARC

L'ARC, Association des Responsables de Copropriété, est une association à but non lucratif (loi de 1901) créée en 1987. Elle est implantée, en 2013, sur plus de 14 000 immeubles en copropriété représentant plus de 900 000 lots principaux.

Nommée par arrêté conjoint des ministères du Logement et de la Justice comme membre permanent de la Commission nationale relative à la copropriété (12 membres seulement), elle est aujourd'hui la plus importante association de conseils syndicaux et de syndics bénévoles en France.

L'ARC siège par ailleurs dans de nombreuses commissions officielles où elle représente les intérêts des copropriétaires.

En 1991, l'ARC a créé l'UNARC - Union nationale des associations de responsables de copropriété - qui regroupe 12 associations régionales et couvre désormais toute la France.

L'ARC a aussi créé une coopérative (Copropriété-Services) réservée à ses adhérents collectifs, qui apporte de nombreux services aux copropriétés (groupement d'achats, audits techniques, référencement d'entreprises, services comptables, logiciels, sites gratuits, etc.).

L'ARC et l'UNARC aident ainsi tous leurs adhérents à résoudre l'ensemble des problèmes d'ordre juridique, comptable, financier, technique et pratique qu'ils rencontrent dans leur copropriété et à améliorer la gestion de ces copropriétés.

Les adhérents de l'ARC et de l'UNARC sont :

- **des conseils syndicaux**, dans des copropriétés gérées par des professionnels ;
- **des syndics bénévoles** ;
- **des groupes de copropriétaires ou des copropriétaires** à titre individuel confrontés à des problèmes personnels.

Pour plus de renseignements, vous pouvez vous adresser à :

**ARC et UNARC**  
**27, 29 rue Joseph Python 75020 PARIS**  
**Tél : 01 40 30 12 82 - Fax : 01 40 30 12 63**  
**[www.unarc.asso.fr](http://www.unarc.asso.fr)**

# COMMENT GÉRER UN SINISTRE

## SOMMAIRE

A. Quelques définitions importantes	2
B. Présentation des conventions CIDRE et CIDE COP	7
C. Présentation de la notion de sinistralité	9
D. Procédure de déclaration de sinistre	10
E. Recherche et réparation de fuite	11
F. Gestion des sinistres par le syndic	15
G. Quelques problèmes fréquents rencontrés par le syndic lors de la gestion des sinistres	17
H. Actions préventives afin de limiter les sinistres dégâts des eaux	21

## A- QUELQUES DEFINITIONS IMPORTANTES

Pour bien gérer les sinistres et savoir quoi faire précisément, il faut avoir quelques notions préalables que nous allons passer en revue.

### A1- Le contrat d'assurance multirisque immeuble

C'est le contrat qui assure les diverses responsabilités de la copropriété ainsi que les dommages aux biens.

Non obligatoire légalement, le contrat d'assurance qui assure la copropriété est néanmoins absolument indispensable.

### AUPRÈS DE QUI SOUSCRIRE CETTE ASSURANCE

Cette assurance est souscrite auprès d'un agent général d'assurance, mandataire d'une compagnie d'assurance, ou auprès d'un courtier d'assurance qui va consulter toutes les compagnies d'assurance afin d'obtenir la meilleure offre pour ses clients.

### LE CONTRAT DOIT ÊTRE VOTÉ À L'ASSEMBLÉE GÉNÉRALE

Le syndic a l'obligation de faire approuver en assemblée générale le contrat d'assurance multirisque immeuble (arrêté Novelli du 19 mars 2010).

Si éventuellement le syndic change d'assurance de sa propre initiative, sans en référer au conseil syndical et surtout sans le faire voter en assemblée générale, il devra prendre en charge le surcoût de prime qui résulterait de la souscription d'une nouvelle police d'assurance. D'autre part, le syndic serait responsable en cas de problème dû à des garanties moins performantes.

La Cour d'appel de Paris a, dans un arrêt du 13 janvier 2000, précisé que le syndic était responsable du surcoût de prime injustifié qui a résulté du changement d'assureur de sa propre initiative.

## IL FAUT ÉVITER LES SYNDICS-ASSUREURS. POURQUOI ?

De plus en plus de syndics assurent des activités de « *courtage d'assurance* » auprès d'une clientèle facilement accessible : les copropriétés qu'ils gèrent. Il faut éviter cette solution qui ne présente aucun intérêt pour le syndicat des copropriétaires. Si c'est votre cas, le conseil syndical aurait intérêt à se faire communiquer dans le détail le contrat d'assurance souscrit par le courtier-syndic puis à déposer un appel d'offre auprès des agents et/ou courtiers référencés par l'ARC.

Pour connaître les difficultés que posent les syndics assureurs, consultez les articles sur notre site Internet [www.unarc.asso.fr](http://www.unarc.asso.fr) en tapant « *syndic et assurance* » sur notre moteur de recherche.

Chaque année surveillez le montant de la cotisation et pensez à renégocier le contrat tous les trois ou quatre ans maximum. En effet, on assiste ces dernières années à de substantielles augmentations, de l'ordre de 5 à 20% selon les compagnies !

Il faut veiller à ce que le titulaire du contrat d'assurance ne soit pas le syndic, mais le Syndicat des Copropriétaires, ceci pour s'assurer que les remboursements de sinistres soient versés sur le compte de la copropriété.

### A2- Les garanties

Les formules d'assurance n'ont pas toutes les mêmes couvertures ni les mêmes garanties.

Certaines ne prennent pas en compte certaines causes de sinistres (par exemple les infiltrations de façade, le refoulement des eaux usées...).

C'est à la copropriété de définir exactement les garanties dont elle souhaite bénéficier si elles ne sont pas incluses dans le contrat proposé.

Le plafond de garantie est la somme maximale que l'assureur a convenu contractuellement de garantir pour le risque assuré. Lorsque le montant du sinistre dépasse ce seuil, la différence est à la charge de l'assuré.

---

## A3- La LCI (Limitation Contractuelle d'Indemnisation)

---

Aujourd’hui, dès que la superficie à assurer est importante (au moins 5 à 6 000 m<sup>2</sup>), les compagnies intègrent de plus en plus dans les contrats une clause de limitation contractuelle d’indemnisation (LCI). C'est le montant maximum qui serait remboursé en cas de sinistre gravissime comme la destruction totale des bâtiments. Cette clause permet d'éviter des majorations de cotisation dues à la nécessité, pour la compagnie, de se réassurer (s'assurer auprès d'une autre compagnie spécialisée dans le domaine de la réassurance). Cette pratique est normale. Il convient cependant de contrôler que la LCI indiquée au contrat est suffisante.

Pour calculer le sinistre maximum possible, multipliez le nombre de m<sup>2</sup> assurés dans le contrat par 3000 €.

Ainsi si la superficie assurée est de 5000 m<sup>2</sup> et que la LCI indiquée sur le contrat est de 15 millions d'euros, vous êtes correctement couvert. Si votre superficie est de 30 000 m<sup>2</sup> et que la LCI sur le contrat est de 30 millions d'euros, il faut alors regarder comment est composée la copropriété (nombre d'immeubles, communication ou non entre eux, distance des uns par rapport aux autres). Si vous êtes dans cette situation, le mieux à faire est de demander des explications à votre syndic ou à votre assureur.

---

## A4- Les franchises

---

La franchise est une somme qui reste à la charge de l'assuré après indemnisation du sinistre. Par exemple, si cette franchise est de 250 € et que le coût du sinistre est de 1000 €, l'indemnisation sera de 1000 - 250 = 750 €.

L'existence d'une franchise relève de la libre négociation entre les parties. Tous les contrats comportent des franchises, au minimum celle prévue par la garantie des catastrophes naturelles qui est réglementaire. Le plus souvent il en existe d'autres, par exemple sur les garanties vandalisme, détériorations immobilières, etc. Les montants des franchises diffèrent en fonction de la nature du poste garanti.

La déclaration des sinistres de faible montant doit faire l'objet d'une attention particulière. Il n'est pas forcément souhaitable de les déclarer tous afin d'avoir

une fréquence de déclaration la plus faible possible et donc d'éviter des majorations de cotisation importantes.

**Attention** : vérifier que les contrats négociés à la « **baisse** » par le syndic ne comportent pas des franchises plus élevées que dans les précédentes versions. Si c'est le cas, cela veut dire que la copropriété sera bien moins indemnisée lors de la déclaration d'un sinistre.

En cas de sinistralité importante, l'inclusion de franchises dans votre contrat peut être un bon moyen pour éviter une grosse majoration de votre cotisation d'assurance ou même dans certains cas la résiliation pure et simple de votre contrat, ce qui mettrait la copropriété en position de faiblesse pour en souscrire un autre en remplacement.

---

## A5- La garantie perte d'eau

---

Certains contrats comportent une clause de garantie « perte d'eau » relative à la facturation en cas de fuites sur les canalisations d'eau potable après compteur.

Les modalités de cette clause s'appuie sur le décret 2012-1078 du 24 septembre 2012 entré en vigueur le 1<sup>er</sup> juillet 2013.

---

## A6- La Prescription biennale

---

En matière de règlement de sinistre, la prescription est biennale (2 ans). Si le dossier n'est pas réglé au bout de 20 mois, il faudra alors envoyer une lettre recommandée avec AR qui reportera ainsi le délai de prescription.

---

## A7- Que veut dire « immeuble par destination » ?

---

C'est un équipement installé après la construction de l'immeuble qui présente la caractéristique de ne pas pouvoir en être dissocié après installation.

---

## A8- La garantie des pertes indirectes

---

Il s'agit en l'espèce d'une garantie « fourre-tout » dans laquelle l'assureur prévoira l'indemnisation de tous les frais et pertes qui pourraient être supportés par l'assuré à la suite du sinistre. Ainsi, à ce titre, seront indemnisés les frais d'hôtel et de transport que l'assuré aura dû engager pour se rendre sur le lieu du sinistre. Généralement, les compagnies d'assurances prévoient soit le versement d'une indemnité forfaitaire et sans justificatifs (à hauteur d'un pourcentage du montant des dommages) soit le remboursement des frais engagés sur présentation d'un justificatif des dépenses.

## B- PRESENTATION DES CONVENTIONS CIDRE ET CIDECOP

---

### B1- qu'est ce que la convention CIDRE ? (Convention d'Indemnisation Directe et de Renégociation à Recours en Dégâts des Eaux).

---

Il s'agit d'une convention de règlement entre l'assurance du responsable du sinistre de « dégât des eaux » et l'assurance de la victime du sinistre.

Elle a principalement pour objet de régler les garanties « **dégât des eaux** », de déterminer l'assureur qui doit faire une offre d'indemnité à la victime et d'instaurer une procédure de règlement amiable entre assureurs.

Dans le cadre de cette convention, c'est l'assurance de la victime qui interviendra à hauteur de :

- ▶ 1 600 € HT : pour les dommages aux embellissements ;
- ▶ 240 € HT : pour les dommages immobiliers privatifs ;
- ▶ 800 € HT : pour les dommages immatériels (privation de jouissance).

En cas de dépassement des plafonds ci-dessus, c'est l'assurance de l'immeuble qui intervient voire l'assureur de l'occupant avec recours contre le responsable du sinistre.

Il n'existe aucun recours en responsabilité contre l'assureur garantissant le responsable du sinistre, sauf si le responsable du sinistre est locataire d'un copropriétaire bailleur et que les dommages sont supérieurs aux plafonds ci-dessus.

Dans les dommages aux embellissements, il faut comprendre : peintures et vernis, miroirs fixés aux murs, revêtements de boisseries, faux plafonds, éléments fixés de cuisines ou de salles de bains aménagées, ainsi que tous revêtements collés de sol, de mur et de plafond, à l'exclusion des carrelages et parquets.

---

## B2- Qu'est ce que la convention CIDE COP ?

---

Elle intervient pour tous les sinistres « **dégât des eaux** » dépassant le montant HT de la convention CIDRE.

Cette convention n'intervient que pour la partie de l'immeuble affectée à l'habitation.

Les commerces en sont exclus.

La prise en charge des dommages incombe à l'assureur qui garantit le lésé ; il s'agit de l'occupant pour les dommages aux embellissements et au mobilier, et de l'immeuble pour les dommages aux parties immobilières privatives et communes.

Cette convention admet le recours de l'assureur contre l'assureur du responsable du sinistre.

## C- PRESENTATION DE LA NOTION DE SINISTRALITE

Ce sont tous les sinistres qui ont fait l'objet d'une déclaration à l'assureur par le syndic (conformément aux modalités des conditions générales du contrat), et qui ont nécessairement fait l'objet d'une indemnisation ou qui vont en faire une de manière certaine.

La sinistralité est établie par année d'assurance.

La copropriété doit demander chaque année au syndic ou à l'assureur (surtout si elle constate une majoration significative de la cotisation) le relevé d'informations concernant les sinistres.

Il est à noter que le relevé d'informations sur la sinistralité s'établit majoritairement sur les 36 derniers mois.

**Attention** : cette sinistralité peut être demandée à tout moment à l'assureur. Ce dernier aura tendance à interpréter cette demande comme une volonté de résilier le contrat en cours. Il serait souhaitable d'indiquer la raison de la demande pour éviter tout malentendu et peut-être amener l'assureur à revoir ses conditions si cette statistique est favorable. Changer d'assureur n'est pas toujours une bonne opération.

## D- PROCÉDURE DE DÉCLARATION DE SINISTRE

Un sinistre doit être déclaré dès qu'il est connu :

- dans les **deux** jours ouvrés si c'est un vol ;
- dans les **cinq** jours ouvrés pour tous les autres sinistres, sauf pour les catastrophes naturelles où cela doit impérativement se faire dans les **dix** jours qui suivent la publication de l'arrêté interministériel constatant l'état de catastrophes naturelles.

Le mieux est de procéder par courrier recommandé avec AR mais selon les relations avec l'assureur, cela peut aussi se faire par courrier simple voire par mail.

En cas de dégât des eaux, il faut absolument remplir un constat amiiable « **dégât des eaux** » (DDE). Envoyer le 1<sup>er</sup> volet à l'assureur du sinistré, le 2<sup>ème</sup> à l'assureur de celui qui a causé le sinistre et, le 3<sup>ème</sup> au syndic.

Il est conseillé de toujours conserver une photocopie de la déclaration ainsi que le n° de dossier communiqué par l'assureur.

## E- RECHERCHE ET REPARATION DE FUITE

Dans 95% des sinistres dégâts des eaux, il n'est pas nécessaire de faire effectuer une recherche de fuite par le plombier qui saura, s'il est compétent et connaît bien l'immeuble, localiser et déceler la cause du sinistre.

Si une recherche s'avère nécessaire, le plombier devra établir deux factures distinctes : une pour la recherche et une autre pour la réparation. Un rapport des travaux de recherche effectués devra être adressé à l'assureur. Il faudra éviter de « charger la barque » en déclarant auprès de l'assureur, en plus des frais de recherche, les dépenses de réparation. Au final, cela risquerait d'être contreproductif et d'amener ainsi une majoration de cotisation importante.

Si la recherche est nécessaire et qu'elle concerne une partie privative, c'est au propriétaire de cette dernière de payer les frais engendrés par cette recherche.

---

### E1- Le contrat d'assurance n'est pas un contrat d'entretien

---

La réparation de la cause des dommages n'est jamais prise en charge par l'assurance. Seules les conséquences, c'est-à-dire les dégâts occasionnés sur les parties communes et les parties privatives, seront indemnisées.

Il est donc préférable d'avoir une politique préventive d'entretien des biens immobiliers afin de limiter le nombre de sinistres et ainsi éviter une augmentation importante de la cotisation d'assurance et des frais de réparation plus importants.

---

### E2- Fuite visible dans les parties communes : que faire ?

---

**En premier** : fermer le robinet d'arrivée d'eau. S'il est impossible de fermer ce robinet, récupérer si possible l'eau qui s'écoule dans un récipient ou par tout autre moyen, voire par dérivation.

**Ensuite** : appeler sans tarder le plombier de l'immeuble afin qu'il intervienne pour effectuer la réparation.

**Enfin** : suivant l'importance de la fuite, décider de déclarer (ou non) le sinistre à l'assurance (qui ne prendra en charge que les dégâts, JAMAIS les réparations.)

---

### E3- Cette fuite affecte les parties privatives

---

Le lésé déclarera le sinistre à son assureur dans un délai de 5 jours en remplissant le constat amiable DDE.

L'assurance accusera réception et donnera un numéro de dossier.

Si les réparations des dégâts dépassent le plafond de la convention CIDRE, l'assurance du lésé mettra en cause l'assurance de la copropriété.

Le syndic a vocation à intervenir uniquement dans la mesure où la source du sinistre se situe dans les parties communes.

---

### E4- Dégâts des eaux entre deux lots de copropriétés

---

Le lésé déclarera le sinistre auprès de son assureur à l'aide du constat amiable DDE.

Si le sinistre n'affecte pas les parties communes, il n'y aura pas de déclaration à faire à l'assureur de la copropriété.

---

### E5- Fuite non visible dans les parties communes

---

Il s'agit d'une fuite que l'on repère suite à la détérioration des murs, des surfaces, ou par des traces d'humidité... On parle de « recherche destructives ».

Faire venir le plombier, qui, s'il connaît l'immeuble pourra situer l'endroit et la cause du sinistre, sinon il fera une recherche de fuite, en piochant, creusant.... et présentera la facture à la copropriété. En règle générale, la recherche de fuites est remboursée par l'assureur ainsi que la réparation des dommages de recherche.

---

## E6- Les dégâts causés par les fuites

---

L'ampleur des dégâts ne sera visible que lorsque l'eau se sera évaporée des murs et plafonds, ce qui peut prendre des mois.

Il faut demander à l'assureur s'il dispose d'entreprises partenaires de la compagnie afin de remettre en état les lieux. Ces entreprises ne sont pas des entreprises « au rabais » puisque le paiement des réparations ne se fait qu'après accord du syndic (qui aura vérifié leur qualité). Leur avantage réside dans le fait que la copropriété n'aura pas d'avance de fonds à faire pour payer les réparations puisqu'elles seront payées directement par l'assureur selon les termes du contrat en cours.

Si l'assureur n'intervient pas, il faut faire établir des devis (carrelage, peinture, plâtre....) puis les envoyer à l'assurance et en conserver un double.

Suivant le montant des travaux à effectuer, l'assurance missionnera un expert pour évaluer le montant des dommages. Si les devis ont été faits correctement, l'expert s'en remettra à eux. Dans le cas contraire ce sera plus difficile, d'où l'intérêt d'avoir recours aux entreprises agréées par l'assureur puisque ce problème sera automatiquement résolu entre expert, entreprise et assureur (cette situation étant prévue d'avance).

Lorsque les travaux sont réalisés par une entreprise non agréée, l'indemnisation se fait en deux temps : un paiement immédiat et le solde correspondant à la vétusté sur présentation de la facture des travaux (c'est ce qu'on appelle la valeur à neuf). Les assureurs constatent que bien souvent ils n'ont pas de facture pour payer cette valeur à neuf. Cela signifie que le bénéficiaire final de l'indemnisation a fait (ou pas !) les travaux lui-même avec un bénéfice au passage... préjudiciable à la copropriété. Cette pratique est à déconseiller parce qu'elle peut générer des majorations de cotisation. De plus, si le lésé veut faire lui-même les travaux, il peut toujours demander à l'assureur de prévoir une indemnisation correspondant au temps passé à les faire.

---

## E7- Congé déjà donné par un locataire au jour du sinistre

---

Ce cas est fréquent. C'est l'assurance de l'immeuble qui intervient durant la durée du congé d'un locataire, même s'il est assuré. Cette pratique est regrettable car il est impossible de vérifier s'il s'agit réellement d'un sinistre d'origine accidentelle survenu après la résiliation du bail par le locataire ou s'il s'agit d'effacer un point qui pourrait être litigieux au moment de l'état des lieux de sortie.

## F. GESTION DES SINISTRES PAR LE SYNDIC

### Que prévoit le contrat de syndic

L'arrêté Novelli du 19 mars 2010 prévoit que le syndic ne peut pas facturer d'honoraires pour les déclarations de sinistre.

Par contre, les contrats de syndic prévoient en général des honoraires pour la gestion des sinistres, les expertises, les réunions de chantiers...

Il convient de souligner que les honoraires résultant d'un sinistre privatif ne doivent pas être facturés à la copropriété.

### Que prévoit le contrat d'assurance ?

- 1) Il prévoit (ou peut prévoir) des honoraires payés au syndic, par l'assureur, au titre des « pertes indirectes ». Il s'agit de prestations complémentaires qui peuvent être remboursés sur justificatifs ou non pour couvrir des dépenses non chiffrables et indirectes supportées par l'assuré.
- 2) Le syndic peut recevoir des honoraires prévus à son contrat plus ceux prévus au contrat d'assurance.
- 3) Attention lorsqu'il y a des honoraires payés au syndic par l'assureur, la cotisation peut augmenter.

Regardez dans votre contrat d'assurance si les honoraires de syndic sont pris en charge ou non en cas de sinistre. Si c'est le cas, le syndic ne devrait pas être indemnisé par la copropriété et être ainsi rémunéré deux fois pour la même tâche. La facturation systématique d'honoraires de syndic en cas de sinistre, quelle que soit son importance, est dangereuse pour la copropriété. Ces sommes sont prises en compte par la compagnie pour déterminer la majoration de la cotisation à l'échéance.

Il faut aussi vérifier au moment du contrôle des comptes à quoi correspondent les honoraires versés au syndic en cas de sinistre. Si c'est prévu au contrat de

syndic, cela doit être fait après un sinistre ayant donné lieu à indemnisation et non pour avoir juste classé le 3<sup>ème</sup> volet du constat amiante DDE dans le dossier de l'immeuble, sans déclaration effective à l'assurance.

De la même manière, le paiement systématique et forfaitaire (10 voire 20%) de pertes indirectes au moment d'un sinistre amènera systématiquement une majoration plus importante au moment de l'échéance. Lorsque survient un sinistre, il est possible que des frais supplémentaires consécutifs soient à ajouter au paiement des réparations (des honoraires d'architecte, etc.). Cela doit toujours être sur justificatif et accepté préalablement par la compagnie. De ce fait, les pertes indirectes systématiques sont à bannir.

## G- Quelques problèmes fréquents rencontrés par le syndic dans la gestion des sinistres

### G1- Dégâts des eaux entre deux lots, affectant aussi les parties communes

Il appartient à la victime et au responsable des dégâts de remplir le constat amiable DDE. Les deux premiers feuillets sont destinés à leurs compagnies d'assurances respectives, le troisième est à envoyer au syndic.

Si des parties communes sont endommagées, ce sera l'assureur de l'immeuble qui paiera leur remise en état. Les assureurs des occupants concernés pourront mettre en cause le syndic ou la compagnie qui garantit la copropriété pour prendre en charges des dommages causés chez leurs assurés selon leur qualité (copropriétaire occupant ou locataire), la nature des dommages (embellissements immobiliers) et le coût de la réparation selon différents plafonds indiqués par la convention CIDRE : 240 € s'ils sont immobiliers et 1600 € s'il s'agit d'embellissements.

**Attention**, chaque sinistre est un cas particulier ce qui fait que l'intervention des différents assureurs pourra ne pas être la même d'un dossier à l'autre.

Le syndic fera rapidement le nécessaire afin que le responsable (occupant ou immeuble) procède à la réparation de la cause du sinistre. Il n'a aucun pouvoir de police ni de justice, donc si l'occupant est récalcitrant la procédure à utiliser peut être longue voire coûteuse. Elle est à la charge (le plus souvent) de la collectivité. C'est pour cela qu'il peut être utile, pour la copropriété, de souscrire un contrat d'assurance protection juridique.

En cas de recherche de fuite à effectuer, il importe de faciliter la tâche des intervenants (syndic, plombier, etc.) et d'accepter qu'elle soit effectuée chez vous en cas de nécessité. Tant que la réparation de l'origine du DDE n'est pas faite, il est inutile de réparer des dommages qui réapparaitront rapidement puisque l'eau continue à couler. Il est absolument impératif de traiter la cause du sinistre avant tous travaux.

---

## G2- Petits sinistres sur parties communes non déclarés par le syndic :

---

Il peut y avoir plusieurs raisons à cela :

- 1) La franchise est supérieure au coût de la réparation des dégâts ;
- 2) Des travaux de rénovation sont prévus ultérieurement à cet endroit ;
- 3) La sinistralité de la copropriété est déjà conséquente, ce qui fait que se faire rembourser un sinistre de plus, qui plus est peu important, risque au final de coûter plus cher à la copropriété (la compagnie pourrait appliquer une majoration supérieure à l'indemnisation elle-même).

Il peut y avoir d'autres raisons non recensées ici : pas de garantie pour les circonstances du sinistre, omission,

---

## G3- Gestion de gros sinistre sur parties communes :

---

Pour les assureurs, un gros sinistre aura un coût supérieur à 45 000 € (et encore ne s'agit-il réellement au niveau d'une compagnie que d'un sinistre moyen, le véritable « gros » serait au-dessus de 150 000 €).

Les déclarations se feront immédiatement par une communication téléphonique entre le syndic et l'assureur (voire un mail ou un fax, le téléphone restant préférable) parce qu'il y aura probablement des mesures immédiates à prendre pour limiter les conséquences (on parle alors de mesures conservatoires). Bien évidemment, il sera préférable de doubler cela par un recommandé AR en bonne et due forme.

L'assureur est alors censé missionner immédiatement un expert qui mettra lui-même en œuvre ces mesures conservatoires (assèchement en cas de gros DDE, remise en état provisoire des connexions électriques....). Lors d'un incendie, ces experts sont en général sur place dans les 24-48 heures (en dehors des week-ends ou jour fériés). Si ce n'est pas le cas, posez-vous des questions sur l'assurance de la copropriété.

A partir de là, la gestion de ces dossiers peut être très longue parce que de nombreuses parties auront à être consultées :

- les assureurs des occupants concernés ;
- celui d'une entreprise éventuellement responsable ;
- les assureurs des occupants de box fermés en cas d'incendie dans un parking en sous-sol ;
- etc.

En cas d'expertise contradictoire, l'expert qui l'organise doit respecter des délais (de l'ordre de 3 semaines), tout cela prend donc beaucoup de temps mais c'est normal.

En conséquence, il est courant pour l'assureur de la copropriété de verser des acomptes afin de permettre au syndic de commander les travaux de réparation.

Ensuite, viendra le temps des propositions de règlement faites au syndic. Ce dernier devra veiller à ce que la copropriété soit indemnisée au mieux, sans qu'il reste à sa charge la moindre dépense. Si aucune franchise n'est prévue au contrat, c'est possible. Même les honoraires du syndic, prévus au titre du mandat de gestion en cas de sinistre, peuvent être pris en charge par l'assureur.

Les contrats prévoient aussi de payer les honoraires d'autres intervenants techniques comme les architectes, les experts d'assurés, ou autres. Il faudra cependant faire attention à la somme maximale prévue pour ces postes de dépenses.

L'intervention d'un expert d'assuré peut s'avérer nécessaire mais elle n'a pas à être systématique. Elle est nécessaire lorsqu'il risque d'y avoir des complications techniques ou juridiques (par exemple dans certaines copropriétés horizontales où il n'est pas toujours évident de savoir qui devra payer les réparations ou percevoir les indemnisations). S'il s'agit simplement d'évaluer le coût des réparations, l'intervention d'un architecte sera suffisante, avec un service complet puisqu'il surveillera tout, du choix des entreprises au montant des devis, puis la réalisation des travaux, leur exécution et leur réception. Qui dit mieux ?

Attention donc de ne pas signer n'importe quel document présenté par un expert d'assuré arrivé sur place en même temps que le camion des pompiers (comment font-ils ?). Seul le syndic pourra prendre cette décision après avoir éventuellement consulté le conseil syndical.

Après réparation, l'assureur qui aura déjà payé l'indemnisation immédiate (correspondant au coût des travaux moins la vétusté) attendra les factures acquittées pour verser la valeur à neuf qui doit correspondre dans la quasi-totalité des cas à la vétusté déduite.

---

#### G4- Résiliation du contrat d'assurance.

---

La copropriété via son syndic a la possibilité de résilier le contrat d'assurance à l'échéance annuelle par lettre R A R envoyée deux mois avant la date d'échéance.

En cas d'augmentation non contractuelle de la cotisation, la copropriété a la possibilité de résilier son contrat d'assurance dans les 15 jours suivants la réception de l'avis d'échéance faisant état de l'augmentation. La résiliation sera effective 1 mois après sa notification.

Avant d'entamer la démarche de résiliation, il faut que la copropriété s'assure de la possibilité de faire établir un devis par une autre compagnie d'assurance afin de remplacer le contrat résilié par un contrat plus performant si possible.

Votre assureur juge votre contrat par sa capacité à participer aux gros sinistres survenus dans d'autres copropriétés. Si la petite sinistralité (DDE, bris de glace, vol, vandalisme, choc de véhicule terrestre, etc.) absorbe plus de 35% de votre cotisation HT, vous risquez de supporter une majoration importante de votre prochaine échéance. Dans le cas contraire, n'hésitez pas à renégocier le montant de la cotisation d'assurance.

## H- ACTIONS PREVENTIVES AFIN DE LIMITER LES SINISTRES DEGATS DES EAUX :

Le fait d'avoir une assurance ne doit pas dispenser de procéder à l'entretien de la copropriété :

- vérifier et inspecter régulièrement les joints des installations sanitaires et des canalisations ;
- vérifier que les écoulements des balcons ne soient pas obstrués ;
- vérifier l'état des flotteurs des W C ;
- veiller à ce que les joints silicones des baignoires, lavabos, bacs à douche, soient en bon état ;
- faire nettoyer chaque année les gouttières et faire passer un couvreur après l'hiver ou après une tempête pour vérifier la toiture ;
- contrôler les consommations d'eau de l'immeuble.

### **CONCLUSION :**

Le conseil syndical doit être vigilant et suivre de près la gestion des sinistres (déclaration, suivi des travaux, indemnisation), afin de s'assurer que le syndic gère efficacement et correctement le dossier. En particulier, il faut demander au syndic de présenter annuellement lors de l'Assemblée générale un bilan de la gestion des sinistres collectifs et individuels de la copropriété.

25/31, rue Joseph Python  
75020 PARIS  
Tél.: 01 40 30 12 82  
Fax : 01 40 30 12 63  
[www.unarc.asso.fr](http://www.unarc.asso.fr)

Tous droits réservés. Toutes reproductions, même partielle  
et quel qu'en soit le support, est interdit sans autorisation  
de l'ARC, propriétaire des droits.

© Octobre 2013