

### DOSSIER DU MOIS DE SEPTEMBRE 2015

#### Les différents contrats d'assurance possibles en copropriété

Les conseillers syndicaux sont souvent sollicités par leurs syndicats pour que soit inscrite à l'ordre du jour la souscription de contrats d'assurance spécifiques.

Il peut s'agir de contrats d'assurance multirisque, de garantie en responsabilité civile ou bien encore de protection juridique.

Ces différents contrats font fréquemment l'objet de confusions ou d'amalgames, les conseils syndicaux pensant, parfois à tort, que certaines garanties sont déjà incluses dans les contrats d'assurance dont la copropriété est titulaire.

Nous allons donc, à travers cet article, reprendre l'ensemble de ces assurances en précisant leurs caractéristiques ainsi que leurs limites.

Cependant, avant d'aborder ces différents types de contrats, il est important de rappeler que, conformément à l'arrêté NOVELLI, tous les contrats d'assurance, sans exception, souscrits au nom du syndicat de copropriétaires doivent impérativement être validés en assemblée générale (point IV.1 de l'arrêté NOVELLI).

Le syndic, indépendamment du fait qu'il soit, ou non, mandataire intermédiaire en assurance, est donc contraint de soumettre à l'ordre du jour de l'assemblée générale la souscription de tout contrat d'assurance.

#### I. L'assurance multirisque immeuble

Il est important de préciser que la souscription d'une assurance multirisque immeuble pour les copropriétés **n'a pas été rendue obligatoire** par la loi, y compris par les derniers textes législatifs comme la Loi ALUR du 24 mars 2014 (contrairement à l'assurance de responsabilité civile, voir point II).

Néanmoins, il ne faut pas considérer que cette absence d'obligation légale exempte la copropriété de toute responsabilité.

En effet, en cas de dommages causés par la copropriété, que ce soit un dommage matériel ou corporel à l'égard d'un tiers, les tribunaux rechercheront quasi automatiquement la responsabilité du syndicat des copropriétaires.

De plus, cette assurance permet de prendre en charge les sinistres survenus au sein de la copropriété, dont certains peuvent entraîner des coûts extrêmement élevés. C'est le cas à la suite d'un dégât des eaux, d'un vol, et bien évidemment en cas d'incendie.

C'est pour cela que la copropriété doit impérativement souscrire à une assurance multirisque immeuble même si celle-ci n'est pas obligatoire, et ne pas considérer cette dépense comme optionnelle ou superflue.

Concernant à présent le tarif du contrat multirisque immeuble, quatre critères essentiels sont retenus, il s'agit :

- des caractéristiques propres de la copropriété ;
- de l'état de sinistralité de l'immeuble ;
- des garanties couvertes ;
- du montant des franchises prévues dans le contrat.

Bien souvent, il suffit d'augmenter les montants des franchises pour que la prime d'assurance soit réduite de manière significative. Il peut donc parfois être judicieux de relever certains montants de franchise pour obtenir en échange une réduction significative de la prime d'assurance.

#### **a) Prise en charge des honoraires de syndic en cas de sinistre**

Au-delà de la prise en charge des sinistres, la plupart des contrats multirisques immeuble prévoient de couvrir les honoraires du syndic relatifs à la gestion des sinistres pris en charge.

Cette clause doit impérativement être contrôlée par le conseil syndical en sachant que le décret sur le contrat type datant du 26 mars 2015 prévoit que le syndic ne pourra imputé au syndicat de copropriétaires que les honoraires n'étant pas couverts par le contrat d'assurance.

Voici un modèle de clause que l'on retrouve dans les contrats d'assurance multirisque immeuble :

#### **« HONORAIRES DE SYNDICS :**

***Il s'agit des honoraires éventuels du syndic résultant de la gestion d'un sinistre, si ces honoraires sortent du cadre fixé par le mandat de gestion. Cette indemnité ne pourra être versée sur justificatifs que pour les sinistres, dont le montant à l'ouverture excède 750 €. Elle sera égale à 6 % des dommages hors pertes indirectes avec un maximum de 35 000 €. Il est précisé que l'indemnité servant de base à la détermination des honoraires de syndic est celle relative à la seule indemnisation des dommages causés aux biens assurés, à l'exception de la part d'indemnité servie au titre de la garantie « Pertes Indirectes ». »***

#### **b) Garantie « défense-recours » du contrat multirisque**

Dans la grande majorité des contrats multirisque immeuble, on retrouve une « **garantie défense-recours** ». Cette assurance permet de prendre en charge les frais nécessaires dans le cas où la responsabilité du syndicat de copropriétaires est mise en cause.

La garantie défense-recours est donc mise en œuvre uniquement si le syndicat de copropriétaires est amené à se défendre aussi bien en cas d'action amiable que judiciaire. A contrario, le syndicat des copropriétaires ne pourra pas faire « **jouer** » la garantie défense recours si lui-même est à l'initiative d'une action à l'égard d'un tiers.

Pour obtenir une assurance permettant de prendre en charge les frais de procédure, dans le cas où le syndicat des copropriétaires souhaiterait engager une action à

l'égard d'un tiers ou d'un copropriétaire, il devra souscrire à un autre contrat d'assurance spécifique s'intitulant « **protection juridique** » (voir point III).

Cette distinction est essentielle, car beaucoup de conseillers syndicaux font l'amalgame entre la garantie défense-recours et la protection juridique.

La question qui reste en suspens est donc de savoir comment bien mettre en concurrence les compagnies d'assurance pour obtenir un « **bon contrat** ».

Pour cela, l'ARC met à la disposition de ses adhérents l'outil COPRO-DEVIS qui permet aux conseillers syndicaux de mettre simultanément en concurrence deux agents généraux ainsi que trois courtiers en assurance.



## II. L'assurance responsabilité civile

Alors que la loi ALUR n'a pas introduit l'obligation pour le syndicat de copropriétaires de souscrire à une assurance multirisque, elle a néanmoins imposé la souscription d'un contrat garantissant les syndicats de copropriétaires contre les risques de responsabilité civile (RC).

Néanmoins, les copropriétés disposant d'une assurance multirisque ne sont pas tenues de souscrire un contrat spécifique garantissant la responsabilité civile, étant donné que cette garantie est **déjà incluse** dans l'assurance multirisque immeuble.

L'assurance responsabilité civile a pour objet de garantir tous les dommages causés à l'égard d'un tiers ou même vis-à-vis d'un copropriétaire résidant au sein de l'immeuble.

Les cas les plus fréquents sont les sinistres provoqués au sein du bâtiment, comme la chute d'un élément de l'immeuble sur un passant, la glissade d'un locataire ou d'un copropriétaire sur une marche d'escalier usée, etc.

Mais, la responsabilité civile de la copropriété peut aussi être engagée à l'égard du personnel affecté au service de l'immeuble.

## III. L'assurance de protection juridique

L'assurance de protection juridique a pour objet la prise en charge des frais de procédure, aussi bien amiable que judiciaire, que le syndicat des copropriétaires souhaiterait engager à l'égard d'un tiers.

Le plus souvent, il s'agit d'actions de recouvrement de charges à l'encontre d'un copropriétaire débiteur ou encore lors d'un litige avec un fournisseur de la copropriété.

Mais encore, il peut s'agir d'actions que la copropriété souhaite engager contre l'ancien syndic en cas de fautes avérées ou bien à l'égard d'un immeuble mitoyen suite à la survenance d'un dégât.

La protection juridique ne prend en charge que les litiges survenant **après la souscription du contrat**.

Autrement dit, si le litige est intervenu antérieurement à la signature du contrat, la garantie ne peut pas jouer.

Cette assurance a la particularité d'être extrêmement variable d'une compagnie d'assurance à une autre.

On peut ainsi avoir des contrats qui ne garantissent que très peu de litiges ou bien qui prévoient des montants de prise en charge extrêmement bas pour les honoraires d'avocat ou d'auxiliaire de justice. Il est donc indispensable de vérifier de près les conditions générales, en particulier si c'est le syndic qui propose le contrat de protection juridique.

En effet, dans la plupart des cas, le syndic soumet une protection juridique qui exclut des garanties la prise en charge d'un litige à l'égard du syndic.

Rappelons que l'ARC a négocié une protection juridique extrêmement complète qui inclut la prise en charge de la quasi-intégralité des litiges avec des plafonds de remboursement élevés.

À titre de comparaison, voici ci-dessous les conditions du contrat de protection juridique négocié par l'ARC auprès d'une compagnie d'assurance, par rapport à un contrat standard.

Comme vous pourrez le constater, pour un montant de contrat moins élevé que celui du marché (35 %), les garanties et le montant de prise en charge sont plus élevés (sensiblement le double).

GARANTIES	DÉFINITION DE LA GARANTIE	SEUILS DE PRISE EN CHARGE	
		MONTANT D'UN CONTRAT CLASSIQUE	MONTANT NÉGOCE PAR L'ARC
<b>Plafonds des dépenses</b>	Montant cumulé maximum de prise en charge pour l'ensemble du litige	26 542,80 €	54 501.60 €
<b>Action à l'encontre du syndic</b>	Le conseil syndical peut demander à l'assurance d'engager la procédure à l'encontre du syndic en place pour une faute qu'il aurait commise dans le cadre de son mandat	Exclu	Inclus
<b>Recouvrement des charges</b>	Prélèvement d'un montant sur les sommes récupérées	15% des sommes recouvrées	Aucun prélèvement
<b>Recours gracieux- Référé- Requête</b>		807,30 €	1 663,20 €
<b>Le recours à l'arbitrage</b>	Lorsque l'assurance considère que l'action n'est pas souhaitable et que le syndicat des copropriétaires pense le contraire, une tierce personne est désignée pour apprécier s'il est judicieux ou non d'engager l'action	La tierce personne n'est pas définie dans le contrat	La tierce personne au contrat est l'ARC
<b>Tribunal de grande instance</b>	L'assurance limite la prise en charge des honoraires d'avocat aux montants indiqués ci-joints	1 349,09 €	2 784.00 €
<b>Cours d'assises</b>		22 74.79 €	4 684.80 €

<b>Cour de cassation</b>		3 610,72 €	7 437,60 €
<b>Conciliation</b>	L'assurance limite la prise en charge des honoraires d'avocat au montant indiqué ci-joint	675,74 €	1 392.00 €
<b>jugement</b>		1 349.09 €	2 698.18 €

<b>Exemple : MONTANT DE LA COTISATION pour une copropriété de 33 lots</b>	<b>528,00€</b>	<b>351,45 €</b>
<b>PRIX PAR LOT</b>	<b>16€le lot</b>	<b>10,65€le lot</b>

\*

**Le Salon Indépendant de la Copropriété les 14 et 15 octobre 2015**  
**7<sup>ème</sup> salon de l'ARC**  
**Entrée GRATUITE**

(Cliquez sur le flyer pour accéder au site <http://www.salon-copropriete-arc.fr/>)