Forum-juridique.net
LE 1er POINT D'ACCÈS GRATUIT AU DROIT

Conflit assurance et copropriété

Par Nicopro

Bonjour, je suis le syndic bénévole d'une copropriété de 3 appartements sur 3 étages.

Le propriétaire de l'appartement du rez-de-chaussée a subi un dégât des eaux par la façade (le 13/03/2021).
Il a contacté son assurance , qui a mandaté un expert, lequel a identifié la cause comme étant le bouchement d'un regard en pied de chute d'eau pluviale.
Un expert de l'assurance de la copropriété était également présent.
L'assurance du propriétaire du rez-de-chaussée s'est retournée contre l'assurance de la copropriété, qui a rétorqué que ce sinistre ne pouvait pas être pris en charge par elle, car les "dommages matériels et immatériels résultant de l'action directe ou indirecte de l'eau", étaient exclus de la garantie RC.

L'assurance du copropriétaire qui a subi le sinistre, a remboursé son assuré (c'est lui qui a effectué les travaux) et a envoyé un courrier à la copropriété, pour réclamer le montant du remboursement (2.055 ?).

Ces 2055 ? se répartissent comme suit :
copropriétaire qui a subi le sinistre 766,51 ?
moi-même 637,05 ?
troisième copropriétaire 651,44 ?

J'ai viré sur le compte de la copropriété ma part de 637,05 ?.
J'ai donc contacté les deux autres copropriétaires en leur demandant de bien vouloir payer leur part en fonction de leurs millièmes respectifs.

Le copropriétaire qui a subi le sinistre, a rétorqué qu'il avait déjà subi les dommages et les désagréments qui s'en sont suivis et n'a pas voulu payer sa part.
Il a recontacté son assurance et cette dernière a renvoyé un courrier indiquant qu'elle renonçait à la quote-part de son assuré. Le montant réclamé s'élève donc désormais à 1.288,48 ?.

Consécutivement à cette information, le 3ième copropriétaire refuse de payer sa part de 651,44 ? et demande que le nouveau montant de 1288,48 ? soit divisé entre les 3 copropriétaires.

Question 1 :
Est-ce que la copropriété doit rembourser L'assurance du copropriétaire qui a subi le sinistre ?
Cette dernière est-elle en droit de nous réclamer cette somme ?

Question2 :
Le geste commercial de l'assurance du copropriétaire qui a subi le sinistre dédouane-t-il ce dernier de payer ?
Que dit la loi en la matière ?
Qui doit payer quoi ?

Question 3 :
Comment puis-je forcer les copropriétaires à payer ?
Dois-je passer par un huissier ?
Puis-je moi-même mandater un huissier ?
Dois-je passer par un avocat ?

Je vous remercie par avance de toute aide ou conseil que vous voudrez bien m'apporter.

Cordialement.

Nicolas.

Par AGeorges

Bonjour Nicopro,

Una assurance copropriété qui ne couvre pas les dégâts des eaux ! Alors que ce sont les sinistres les plus fréquents !

Cela parait bien surprenant !
Qui a choisi cette assurance ?
Qui n'a pas lu le contrat ?
Qui aurait exclu la garantie dégâts des eaux ?

Est-ce une tromperie de l'assureur ou une économie mal-t'à propos ?
Ou est-ce un MENSONGE de l'assureur ?

Et si vous me permettez, une petite remarque sur votre texte. Sachant que c'est bien VOUS le Syndic, ne dites pas JE en mélangeant vos actions en tant que copropriétaire et celles en tant que Syndic. Cela complexifie la lecture.

Par Nicopro

Bonjour,

Merci pour votre message.

J'ai en effet manqué de précision, la réalité est que les conditions générales du contrat d'assurance excluent "les infiltrations par les murs extérieurs".

Ce contrat avait été souscrit par l'ancien syndic qui a déménagé depuis, je viens seulement d'en récupérer la gestion.

Nous changeons d'assurance au 1er janvier 2023.

Par Nihilscio

Bonjour,

La copropriété est responsable des dégâts causés au rez de chaussée selon la répartition que vous indiquez.
Mais la victime du sinistre étant copropriétaire, elle doit elle aussi assumer sa quote-part. Pour cette raison, les autres copropriétaires ne lui doivent que la somme de 1 288,49 ?.

L'assurance qui lui est subrogée dans ses droits ne fait qu'une compensation. Ce n'est pas du tout un geste commercial.

Finalement, vous avez à payer 1 288,49 ? à l'assurance, 637,05 ? vous étant imputés et 651,44 ? imputés au troisième copropriétaire.

L'exigence du troisième copropriétaire ne repose sur rien.
Vous devez inscrire la somme totale de 2 055 ? dans les comptes comme une charge que vous répartirez entre les trois copropriétaires.

S'il manque de la trésorerie, il faut convoquer l'assemblée générale pour décider un appel de fonds exceptionnel.

Si l'assemblée générale refuse l'appel de fonds, vous ne pouvez, comme syndic, que refuser de payer l'assurance et celle-ci devra attaquer la copropriété en justice.

Si vous avez les fonds nécessaires pour payer la copropriété, vous attendrez la régularisation après approbation des comptes

---
Par AGeorges

Bonsoir,

J'ai en effet manqué de précision, la réalité est que les conditions générales du contrat d'assurance excluent "les infiltrations par les murs extérieurs".

Une infiltration est une infiltration et le dégorgement par un tuyau dont le bas est bouché n'est pas juste une infiltration.
Apparemment, vos murs sont poreux. Mais recevoir de la pluie qui tombe verticalement en majorité et subir quelques infiltrations de ce fait n'est pas la même chose que recevoir comme un seau d'eau sans fond lié au fait que la descente d'eau est construite pour une eau qui tombe et non une eau qui 'remonte'. La cause étant le regard bouché et non une gros pluie diagonale, parler l'infiltration extérieure n'est pas valable. D'autant que le côté de mur concerné peut être surplombé par un toit en débord ou se trouver à l'abri des vents dominants, donc être peu sujet aux infiltrations pluviales.

Je maintiens que la position de votre assurance copro est très discutable et qu'il vaudrait peut-être mieux investir un peu pour les faire changer d'avis au lieu de vous bagarrer avec les autres copros pour leur faire payer les dégâts. La seule chose qui devrait être à la charge de la copro est de déboucher le regard !

Il n'empêche qu'une bonne couche d'enduit hydrofugé ferait du bien à votre mur.

Par Nicopro

Bonsoir Nihilscio, merci beaucoup pour cette réponse claire est détaillée.

Bonsoir AGeorges, j'ai déja essayé de creuser cette voie, sans succès, le contrat étant ce qu'il est.

Par Nihilscio

Il faudrait examiner de près le contrat d'assurance de votre copropriété.

Si les infiltrations par la façade causent des dommages sur les parties communes, c'est un dégât des eaux qui peut être exclu de la garantie.

En revanche, les dommages causés sur des parties privatives sont des dommages causés à des tiers et c'est la clause de garantie en responsabilité civile du syndicat qui doit s'appliquer. Si le contrat est ancien, il est possible que certaines causes de dommages, comme par exemple les infiltrations en façades, soient exclues de la garantie. C'est tout de même à vérifier. Aujourd'hui le syndicat des copropriétaires doit être assuré en responsabilité civile (article 9-1 de la loi du 10 juillet 1965) et les contrats d'assurances nouvellement souscrits comportent une garantie en responsabilité civile sans exclusion.

Par Nicopro

Bonsoir Nihilscio

Je vous remercie pour ce complément d'informations très utile.

J'ai tenté de relire les conditions générales du contrat et les garanties du contrat d'assurance de la copropriété, et je n'arrive pas à identifier les exclusions qui nous ont été rétorqués.

Si je vous envoie une copie de ce document ainsi que les conclusions des experts, auriez-vous l'amabilité d'y jeter un coup d'oeil afin de me dire si le refus notre assurance est justifié?

Voici les documents au cas où

PV expert + garanties :
https://www.docdroid.net/5s3r9CN/expert-et-garanties-docx

Conditions générales de notre contrat : https://www.docdroid.net/bxJ2CYV/cg-immeuble-pdf

Merci par avance.

Par AGeorges

Bonsoir,

Une jurisprudence portant sur le distingo entre assurance RC et assurance de ses propres biens :

[url=https://www.legifrance.gouv.fr/juri/id/JURITEXT000031989440]https://www.legifrance.gouv.fr/juri/id/JURITEXT0000

31989440[/url]

Il y a d'autres éléments dans cette jurisprudence comme le manque d'entretien et la participation d'un dégât privé.
Je retiens tout de même que si la Copropriété ne peut pas SE faire rembourser un dégât des eaux, sur SES parties communes, à cause de l'exclusion des problèmes d'infiltration, la partie RC, elle, oblige l'assureur à prendre en charge les dégâts causés à autrui, ici le copropriétaire victime.

C'est ma compréhension.

Par Nihilscio

Selon les clauses générales du contrat d'assurance de la copropriété que vous indiquez, les dommages dus aux infiltrations par la façade sont bien exclus de la garantie « dommages à l'immeuble », ce qui est classique.
La garantie « responsabilité civile » se limite à la responsabilité extra-contractuelle (article 1382 du code civil, depuis devenu l'article 1240). Cela n'inclut pas la responsabilité du syndicat à l'égard des copropriétaires sur le fondement de l'article 14 de la loi du 10 juillet 1965 qui est de nature contractuelle : Le syndicat est responsable des dommages causés aux copropriétaires ou aux tiers ayant leur origine dans les parties communes, sans préjudice de toutes actions récursoires. Il n'y a donc pas lieu de contester le refus d'indemnisation par l'assureur de l'immeuble.

Vous pourriez cependant reprocher au syndic un manquement à ses obligations de gestionnaire de l'immeuble en n'ayant pas demandé une extension du contrat d'assurance devenue obligatoire depuis l'entrée en vigueur de l'article 9-1 de la loi du 10 juillet 1965 (Chaque syndicat de copropriétaires est tenu de s'assurer contre les risques de responsabilité civile dont il doit répondre) qui porte sur les responsabilités tant contractuelles qu'extra-contractuelles du syndicat.

Par Nicopro

Bonjour,

Je vous remercie chaleureusement pour votre réponse et d'avoir pris le temps de regarder les conditions générales de mon contrat.

Bonne continuation

Par AGeorges

Bonjour Nicopro,

L'argument UN de votre compagnie cite "l'action directe ou indirecte de l'eau" en oubliant la fin du paragraphe qui dit "lorsque ces dégâts ont pris naissance à l'intérieur des locaux".

La condition du "lorsque" n'étant pas remplie, il n'y a pas lieu de considérer cette clause d'exclusion.

Quant à la page 18 (ruissellement), elle ne fait pas partie de la Responsabilité Civile. Donc, comme je vous l'ai dit, vous ne pourrez pas faire réparer le mur (partie commune) pourri par l'eau, mais les dégâts du copropriétaire dont l'origine est extérieure aux locaux sont bien couverts.

Pour moi, les arguments pseudo-juridiques fournis par un autre intervenant sont basés, comme ceux de l'assurance, sur une lecture incomplète des conditions générales.

Par Nihilscio

Je maintiens ce que j'ai dit.

La responsabilité civile garantie : responsabilité extracontractuelle de l'article 1382 et responsabilité contractuelle du bailleur envers son locataire. Manque la responsabilité contractuelle du syndicat envers les copropriétaires. Le contrat est en fait mal adapté.

L'indemnisation des dommages causés par une infiltration de façade est exclue. Clause classique.

Donc, pas de chance, le copropriétaire endommagé doit être indemnisé par le syndicat qui ne peut faire intervenir son assurance.

Vous n'êtes pas obligé de me suivre. Vous pouvez faire un procès à la compagnie d'assurance. Vous verrez bien.

Par chaber

bonjour
Quant à la page 18 (ruissellement), elle ne fait pas partie de la Responsabilité Civile. Donc, comme je vous l'ai dit, vous ne pourrez pas faire réparer le mur (partie commune) pourri par l'eau, mais les dégâts du copropriétaire dont l'origine est extérieure aux locaux sont bien couverts.

Je rejoins Nihilscio sur sa réponse.Un copropriétaire n'est pas un tiers donc la RC de la copropriété n'a pas à intervenir.
Il faudrait une clause spécifique dans le contrat d'assurance
La cour de Cassation a tranché
[url=https://www.legifrance.gouv.fr/juri/id/JURITEXT000032835829/[/url]

Par AGeorges

Bonsoir

Page 4 des conditions générales :

Si le contrat a pour objet de garantir un immeuble en copropriété, est exclue la responsabilité civile personnelle de chaque copropriétaire en tant qu'occupant ou usager de ses installations privatives, chaque copropriétaire est considéré comme tiers par rapport aux autres copropriétaires.

Déclaration de Chaber :
Un copropriétaire n'est pas un tiers
et Nihilscio aussi.

Le texte ci-dessus est un copier-coller du PDF.

Par Nihilscio

En page 4 il n'est question que de la responsabilité civile des copropriétaires qui ne se confond pas avec la responsabilité civile du syndicat.

L'étendue des garanties en responsabilité civile du syndicat est définie pages 21 et 22 :

- responsabilité extra-contractuelle : anciens articles 1382 à 1384 et 1386 du code civil ;

- responsabilité contractuelle du bailleur : articles 1719 et 1721 du code civil qui ne nous intéressent pas.

Manque la responsabilité contractuelle du syndicat : article 14 de la loi du 10 juillet 1965.

Par AGeorges

Bonjour,
Il ne s'agit pas, en page 4, de définir des garanties.
Il s'agit de définir la position d'un copropriétaire par rapport au Syndicat.
La première phrase dit que "si le contrat s'applique à une copropriété" ce qui est le cas.
Rien ne dit que la notion de tiers, ici définie, ne s'applique QUE pour ce qui concerne la RC individuelle de chaque copropriétaire. Ce paragraphe EXCLUT cette dernière garantie PARCE QUE chaque copropriétaire est un TIERS.

Il n'est donc pas possible de dire, ensuite que le copropriétaire, étant un assuré, n'est pas un tiers.

Pour EXCLURE la RC individuelle d'un copropriétaire, il aurait fallu écrire la clause comme suit :

Pour chaque copropriétaire, considéré comme Assuré par ce contrat, la garantie RC individuelle est cependant exclue.

Enfin, quelque chose comme ça.

Le statut du copropriétaire individuel ne peut pas évoluer au fil des clauses d'un contrat selon le meilleur avantage de la compagnie d'assurance. Un coup, il est tiers, et un coup, il ne l'est pas.
Hugh.