



## Editorial

Il y a des sujets délicats et qui font toujours débat dès qu'ils touchent au porte-monnaie. Au menu de ce bulletin donc, les questions qui nous sont régulièrement posées sur :

- Les assurances : celles de la copropriété, celle du copropriétaire bailleur occupant ou non occupant, celle de l'USCVB comprise dans votre adhésion,
- La déclaration des sinistres : lorsque la copropriété est concernée, ou ne l'est pas, le processus du dossier et l'indemnisation des parties.

Enfin, les adresses mail de l'USCVB : qui fait quoi ?

Ces sujets étant complexes, les autres sujets brûlants seront traités dans le prochain bulletin, à savoir :

- Les comptes travaux : la différence entre les provisions et les avances, le futur compte travaux dans la loi ALUR,
- Les frais en cas de vente d'un bien en copropriété.

Toujours dans un esprit de transparence, n'hésitez pas à faire suivre ce bulletin aux membres de votre conseil syndical et à l'afficher dans vos parties communes pour les copropriétaires curieux.



C. LELOUP, secrétaire

Vous souhaitez faire connaître votre union de services auprès d'autres copropriétés qui veulent se lancer en gestion bénévole, ou qui le sont déjà, mais ne s'en sortent pas dans leur gestion

[www.uscvb.fr](http://www.uscvb.fr)



## Les assurances en copropriété

### Le contrat multi-risques Immeuble :

Avant le 27 mars 2014, la plupart des règlements de copropriété prévoyaient la souscription par le syndic d'une assurance pour la copropriété. Depuis la loi ALUR, cette assurance collective est obligatoire. Elle a notamment pour objet de garantir les dommages que peut subir l'immeuble ainsi que la responsabilité civile de la copropriété.

Parmi les *dommages* généralement couverts, il y a l'incendie, la foudre, les dégâts des eaux, les tempêtes, les catastrophes naturelles et technologiques, le vol, le vandalisme, le bris de glace, le contenu dans les parties communes, la perte de liquides (à vérifier dans votre contrat, qui peut en couvrir plus ou moins).

*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 éléments des bâtiments et les personnes affectées au service de l'immeuble.

*Une garantie de protection juridique* peut être proposée en annexe. 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 en cause sa responsabilité pénale ou civile en dehors des cas relevant de la garantie responsabilité civile/défense et recours. Elle ne joue pas contre un copropriétaire.

### L'assurance obligatoire des copropriétaires bailleurs :

Depuis la loi ALUR tous les propriétaires, qu'ils soient occupants ou non, ont l'obligation de souscrire une assurance pour leurs biens contre les risques de responsabilité civile.

Sachez que notre partenaire LIGAP peut vous proposer cette assurance, dont vous trouverez ci-joint le coupon à leur retourner, si vous êtes intéressés.

Pour aller plus loin :

[http://www.ffsa.fr/sites/jcms/c\\_51255/fr/copropriete-et-assurances?cc=fn\\_7305](http://www.ffsa.fr/sites/jcms/c_51255/fr/copropriete-et-assurances?cc=fn_7305)

<http://www.anil.org/profil/vous-etes-propretaire/assurances/intemperies-et-assurances/copropriete/>

### Que couvre l'assurance souscrite dans votre adhésion à l'USCVB ?

Dès que votre cotisation est réglée, l'assurance collective souscrite par l'union auprès de notre partenaire LIGAP couvre le syndic et les membres du conseil syndical en garantie civile et pénale dans le cadre de l'exercice de leurs fonctions au sein de la copropriété.

Il n'est donc pas nécessaire de demander cette extension de garantie dans le cadre de votre contrat multi-risques immeuble, et par conséquent de payer un coût supplémentaire, si celle-ci n'est pas comprise dedans.

## La déclaration des sinistres



Quels sont les différents scénarii ?

### 1) un sinistre dans un appartement loué

A – Seul l'appartement occupé par le locataire est endommagé par un dégât dont l'origine est à l'intérieur de celui-ci (partie privative) : il remplit seul son constat et l'envoie à sa compagnie d'assurance.

B – plusieurs appartements sont endommagés par un dégât en provenance de cet appartement loué et seules des parties privatives sont touchées : le constat doit être rempli par toutes les parties et envoyé à chaque compagnie d'assurance.

C – le dégât a endommagé une partie commune ou provient d'une partie commune ou d'une canalisation déclarée commune dans le règlement de copropriété : le constat est à remplir par les parties concernées, dont le syndic bénévole. C'est à lui à vous communiquer les coordonnées de l'assurance de la copropriété.

Dans les cas ci-dessus, la compagnie d'assurance du propriétaire de l'appartement n'est pas concernée. C'est la compagnie d'assurance du locataire qui entre en jeu.

### 2) un sinistre dans un appartement occupé par le propriétaire ou vide (mais obligatoirement assuré par son propriétaire)

A - Seul l'appartement est endommagé par un dégât dont l'origine est à l'intérieur de celui-ci (partie privative) : le propriétaire remplit seul son constat et l'envoie à sa compagnie d'assurance.

B – plusieurs appartements sont endommagés par un dégât en provenance de cet appartement : le constat doit être rempli par toutes les parties et envoyé à chaque compagnie d'assurance.

C – le dégât provient d'une partie commune ou d'une canalisation déclarée commune dans le règlement de copropriété : le constat est à remplir par les parties concernées, dont le syndic bénévole.

**Rappel : l'USCVB n'est pas le syndic de la copropriété. Ses coordonnées ne doivent donc pas figurer dans le constat.**

**L'USCVB n'a pas à intervenir non plus dans les dossiers de sinistres qui ne touchent pas les parties communes de la copropriété.**

Par contre, c'est le syndic qui choisit de faire parvenir le constat entièrement rempli à l'USCVB, qui le transmettra à la compagnie d'assurance de la copropriété et qui en assurera le suivi, jusqu'à la résolution de l'origine du sinistre, la réparation des dégâts causés et l'indemnisation des assurances.

Le syndic peut aussi choisir de gérer lui même les sinistres. Dans ce cas, il n'oubliera pas d'en envoyer une copie à l'USCVB pour la tenir informée des sinistres en cours, de leur déroulement et de leur clôture.

**Il est important de rappeler que les sinistres ne touchant pas et ne provenant pas des parties communes n'ont pas à être déclarés auprès de la compagnie d'assurance de la copropriété.**

Trop de dossiers inutiles encombrant les bureaux des compagnies d'assurances, qui n'ont d'autres solutions que de se renvoyer la balle et qui font perdre du temps et de l'argent à tout le monde. Les conséquences pour la copropriété sont :

- soit de voir sa prime augmenter selon le nombre de sinistres déclarés,
- soit de se voir radier purement et simplement.

Il peut en être de même pour les copropriétaires qui déclarent trop de sinistres. À tous donc de jouer la prévention, aussi bien dans les parties communes que dans les parties privatives.

## Le déroulement d'un dossier

Vous avez déclaré votre sinistre dans les 48 h (en cas de vol, tentative de vol, vandalisme) ou dans les 5 jours ouvrés (pour les autres sinistres).

Selon le montant estimé des dégâts d'après votre déclaration, la compagnie désignera un expert, commun ou pas, si plusieurs compagnies sont concernées. Après sa visite, l'expert transmet son rapport à la compagnie. Celle-ci vous fera parvenir une proposition d'indemnisation.

## L'indemnisation des sinistres

Soit elle vous verse une indemnisation en une seule fois et vous faites réparer vos dégâts par un artisan que vous connaissez. Soit elle fait intervenir un artisan en contrat avec elle et elle le paie directement. Dans ce cas, le dossier sera clos pour elle.

Soit elle vous verse un acompte, et une fois les travaux de réparation de l'origine du sinistre et ceux de remise en état des locaux effectués, la facture acquittée devra lui être transmise pour qu'elle vous verse le solde, afin de clôturer le dossier.

*Attention : dans le cas d'une fuite d'eau*

Ce qui est pris en charge par les assurances :

- les frais engagés pour la recherche de fuite
- les dommages causés par la fuite

Ce qui n'est PAS pris en charge par les assurances :

- les frais de réparation pour stopper la fuite

*Il convient donc à chacun de vérifier son contrat et sa franchise.*



**Pour mieux vous servir, nous avons plusieurs adresses courriel.**

Pour nous transmettre des questions et sujets d'ordre administratif => [admin.uscvb@orange.fr](mailto:admin.uscvb@orange.fr) (suivi par Corinne Leloup)

Pour nous transmettre des questions et sujets d'ordre comptable => [compta.uscvb@orange.fr](mailto:compta.uscvb@orange.fr) (suivi par Michèle Balavoine)

Pour nous transmettre des questions et sujets d'ordre général => [uscvb@orange.fr](mailto:uscvb@orange.fr) (suivi par Alain Laux)

Contact présidence pour toute question sur le fonctionnement de l'Union => [president-uscvb@orange.fr](mailto:president-uscvb@orange.fr) (suivi par Gérard Prévost)

Si vous avez un doute, utilisez en priorité [uscvb@orange.fr](mailto:uscvb@orange.fr) en mettant en copie [admin.uscvb@orange.fr](mailto:admin.uscvb@orange.fr)

**Rappel : notre prochaine Assemblée Générale aura lieu le samedi 30 mai 2015 à la Cordée – 61 rue Traversière 75012 Paris**