



## DOSSIER

## Les points de vigilance pour les copropriétaires

**L**a chute dans l'escalier d'une personne, entraînant des blessures, ou la fuite d'eau d'une canalisation commune qui détériore un ou plusieurs appartements peuvent avoir d'importantes conséquences. C'est pourquoi la loi du 10 juillet 1965, qui régit les copropriétés, impose au syndicat de copropriétaires de l'immeuble de s'assurer au minimum contre les risques de responsabilité civile. «*En pratique, cette assurance est généralement souscrite au sein d'un contrat plus large*», précise Marie-Noëlle Mine, consultante et formatrice en assurances.

Ce sont toutes les parties communes de l'immeuble qui sont couvertes par le contrat, c'est-à-dire les escaliers, les couloirs, la toiture, les murs porteurs, les espaces extérieurs et les équipements collectifs (ascenseur, chaudière, etc.). Les appartements sont assurés, pour leur part, par chacun des copropriétaires. En 2021, les assurances souscrites par les syndicats ont coûté 150 euros, en moyenne sur l'année, à un copropriétaire d'un appartement de 60 mètres carrés, selon le dernier observatoire des charges de l'Association des responsables de copropriété (ARC), rendu public en décembre 2022.

Mais, en fonction de la sinistralité de l'immeuble et des clauses du contrat, le prix peut être beaucoup plus important. «*Certains assureurs appliquent*

*des revalorisations annuelles automatiques non négligeables* qui augmentent la prime à chaque sinistre, alors que ce n'est pas le cas pour d'autres», détaille Marie-Noëlle Mine.

La bonne pratique : se pencher régulièrement sur le contrat, pour vérifier que le tarif n'a pas trop augmenté ces dernières années, et demander au syndicat de l'immeuble de le remettre en concurrence régulièrement.

**Scruter les franchises**

La plupart des compagnies d'assurances, comme Axa, Abeille Assurances, Allianz, Generali ou encore MMA, proposent des contrats aux copropriétés. Une fois les devis obtenus, outre le prix, il faudra scruter le montant des éventuelles franchises qui seront appliquées. Un tableau des garanties joint au devis permet de comparer plus facilement les différents contrats.

Autre point d'attention, les fameuses conditions générales... «*S'il y a beaucoup d'exclusions de garanties, il faut se méfier!*», conseille Francis Bourriaud, le fondateur d'ADB Conseils, un cabinet qui aide les copropriétés à améliorer leur gestion. Autre élément à regarder de près : les limitations contractuelles d'indemnisation, c'est-à-dire le montant maximal auquel les assurés peuvent prétendre, notamment en cas de sinistre très important, comme un incendie ou une explosion.

Enfin, mieux vaut privilégier les contrats qui proposent un

document qui élargit les garanties standards du contrat en fonction des caractéristiques et des équipements de chaque immeuble. ■

N.CO.