

EN SAVOIR PLUS SUR LES ASSURANCES QUE PEUT SOUSCRIRE UN PROPRIETAIRE BAILLEUR

Lorsqu'un bailleur confie ses biens en gérance à un administrateur de biens, ce dernier est très vigilant sur l'assurance multirisques du locataire mais n'interroge pas toujours le bailleur pour savoir de quelle couverture il bénéficie.

Il n'y a pas d'obligation d'assurance en matière immobilière mais la prudence et le réflexe de précaution veulent que le propriétaire souscrive un contrat notamment pour assurer la reconstruction, de préférence en valeur à neuf, de l'existant si un incendie venait à le détruire.

Lorsque le bien se trouve dans une copropriété, le bailleur ne se préoccupe pas de l'assurance de l'immeuble car le syndic souscrit un contrat pour le compte du syndicat des copropriétaires.

Un certain nombre de personnes pense qu'ainsi entre l'assurance « immeuble » et l'assurance du locataire, tous les cas de figures sont envisagés.

Ceci n'est pas exact et il faudrait pouvoir connaître le contenu du contrat d'assurance de l'immeuble notamment pour savoir si :

- Les embellissements réalisés par le copropriétaire sont garantis ;
- La responsabilité civile du copropriétaire bailleur est garantie

Ces questions mettent en lumière le problème de la couverture de la responsabilité civile du propriétaire. Ce point est extrêmement important lorsque le propriétaire est non occupant car il peut être responsable envers son locataire en cas de dommage mais également voir sa responsabilité engagée envers les tiers ou les autres copropriétaires du fait de son locataire.

La première démarche consiste à consulter le contrat immeuble pour connaître la couverture des responsabilités.

Dans de nombreux contrats, celle du copropriétaire bailleur n'est pas garantie.

On peut alors s'interroger sur l'opportunité de souscrire un contrat ad hoc qui s'intégrerait entre le contrat multirisque immeuble souscrit par le syndic et le contrat multirisque habitation du locataire.

Quelques exemples justifieront la réponse.

Le bailleur doit une jouissance paisible au locataire et la garantie des équipements qu'il lui loue. Si une chaudière est défectueuse et que le locataire s'intoxique, le bailleur est responsable. Mais quel est le contrat d'assurance qui garantit cette responsabilité ?

Un meuble se trouvant dans la cuisine et appartenant au bailleur est mal fixé. Il tombe sur le locataire et le blesse. Qui garantit les conséquences du sinistre ?

Le locataire peut générer des problèmes aux autres occupants de l'immeuble par exemple en posant du carrelage sur le sol (en contravention avec son bail) et en créant des nuisances phoniques. Les victimes peuvent mettre en jeu la responsabilité du locataire mais également intervenir directement contre le

bailleur à charge pour ce dernier d'appeler en garantie le locataire en espérant que ce dernier ne sera pas défaillant.

Nous sommes ici dans le domaine de la responsabilité mais des questions se posent également en matière de dommages.

Comme nous l'avons indiqué, le syndic assure l'immeuble mais il existe des parties mobilières qui ne sont pas intégrées dans le contrat. On peut citer le cas d'une effraction dans un local vacant, la porte palière est endommagée, qui prend en charge le remplacement de la porte ?

Dans un certain nombre de dossiers, ce sera le contrat immeuble car le syndic aura souscrit une extension de garantie. Cette garantie n'est pas due de base.

De même si le syndic n'a pas déclaré la surface réelle de l'immeuble à l'assureur, que le contrat ne comprend pas de clause de renonciation à la règle de la proportionnelle et qu'un incendie se déclare, l'assureur indemniserait uniquement pour la surface déclarée. Le copropriétaire sera alors lésé. Si le syndic est un professionnel, le copropriétaire aura un recours contre son assureur en responsabilité civile mais le cas est plus délicat lorsque le syndic est un copropriétaire dit syndic bénévole.

Il apparaît donc prudent de conseiller aux bailleurs de souscrire une assurance copropriétaire non occupant.

Si le bien est individuel, il convient de vérifier que le bailleur a informé son assureur de la location et que les garanties sont alors suffisantes.

Enfin, si le bien est loué meublé, il est impératif que le bailleur ait informé son assureur, que ce soit en copropriété ou en propriété individuelle. Trop de propriétaires qui pratiquent la location saisonnière oublient cette satisfaction à cette précaution.

Durant ces dernières années, il n'était pas toujours simple de trouver une compagnie d'assurance qui proposait le contrat propriétaire non occupant. La commission administration de biens de la FNAIM s'est étendue auprès de CGIA qui a mis en place un contrat comprenant les garanties de base souhaitées mais également des extensions propres aux difficultés que peut rencontrer un copropriétaire comme le financement d'une condamnation du syndicat des copropriétaires, la réponse à un appel de fonds du syndic pour le compte d'un copropriétaire défaillant ou encore l'absence de garantie du locataire.

Le rôle de conseil de l'administrateur de biens est de plus en plus important et la responsabilité qui en est le pendant souvent mise en cause. Il paraît souhaitable que les administrateurs de biens interrogent leurs mandants sur l'étendue de leur couverture et les conseillent en cas de carence.

La FNAIM œuvre dans ce sens.