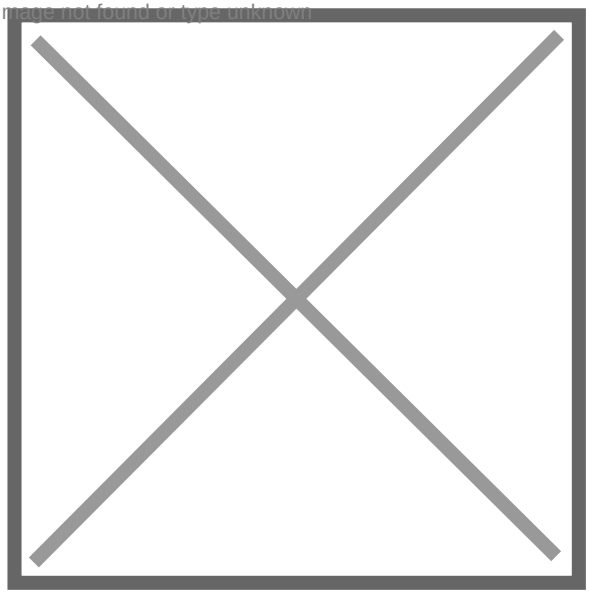
Image not found or type unknown



TRAVAUX SUR COPROPRIÉTÉ SUITE À UN SINISTRE

Par **perepain**, le **16/09/2015** à **14:42**

Bonjour.

J'habite dans une résidence comportant des parkings en sous-sol. Je suis propriétaire d'un appartement et d'un emplacement de parking (non boxé) en sous-sol.
Le 09/02 dernier, le véhicule voisin du mien a brûlé (ou a été incendié) et le feu s'est propagé à mon véhicule. En plus des 4 véhicules endommagés ou totalement détruits comme le mien, le feu a sérieusement altéré la dalle béton, et depuis les places de parking sur cette zone ne sont plus utilisables, à cause d'étais qui soutiennent la dalle.
Cela fait maintenant 7 mois que le sinistre est survenu et je n'ai toujours pas récupéré mon emplacement. L'expert agissant pour le compte de l'assureur de la copropriété me dit aujourd'hui que le chiffrage des dommages n'est toujours pas achevé. De son côté, le syndic ne semble pas gérer le dossier puisqu'il n'est même pas au courant de cette information... En revanche il me réclame toujours le règlement des charges de copropriété pour cet emplacement de parking que je ne peux plus utiliser.
J'ai la sensation que cette affaire n'est suivie ni par le syndic, ni par l'expert et ni par l'assurance...
Mes questions sont les suivantes:
1/ Suis-je tenu de payer indéfiniment ces charges de copropriété pour un bien dont j'ai perdu l'usage ? Et qu'est-ce que je risque à ne plus régler ces charges jusqu'à la restitution de mon parking?
2/ Que puis-je faire pour débloquer cette situation, forcer les intervenants à exécuter leurs missions respectives? Contre qui me tourner ?
Je précise que personne (ni les assurances ni le syndic) ne m'a proposé de solution de stationnement provisoire, et que depuis mon véhicule dort dans la rue alors que j'ai payé cet

emplacement de parking plus de 16000€ !

Merci d'avance..

Par **alterego**, le **16/09/2015** à **19:13**

Bonjour,

"le syndic ne semble pas gérer le dossier".

Il est surtout dépendant des assureurs et de leurs experts, d'autant plus que des dommages affectent la structure du bâtiment (*le feu a sérieusement altéré la dalle béton, et depuis les places de parking sur cette zone ne sont plus utilisables, à cause d'étais qui soutiennent la dalle)*.

Laxisme ou chercher à gagner du temps, je n'en vois pas l'intérêt.

Assurez-vous les services d'un avocat spécialisé en Droit des assurances et en Droit de la construction pour "exciter" chacune des parties concernée. Un courrier pour commencer.

Cordialement

Par **perepain**, le **17/09/2015** à **00:01**

Je suis tout à fait d'accord avec vous sur l'inintérêt de qui que ce soit à "gagner du temps", je pense que c'est bien de laxisme dont il s'agit.
Je croyais naïvement que cette démarche qui consiste à "exciter" les assureurs qui ont effectivement la maîtrise du dossier, relevait du rôle sinon d'une prérogative du syndic, au titre du contrat de gestion de copropriété qui nous lie...
Merci cependant pour votre réponse et vos conseils, le recours à un avocat me parait malheureusement être l'unique solution.
Cdt.

Par **moisse**, le **17/09/2015** à **09:33**

Bonjour,
[citation]Je croyais naïvement que cette démarche qui consiste à "exciter" les assureurs qui ont effectivement la maîtrise du dossier, relevait du rôle sinon d'une prérogative du syndic, au titre du contrat de gestion de copropriété qui nous lie... [/citation]
Compte tenu de l'importance des dégâts, il n'y a aucune convention inter-assurance, et c'est donc du recours en responsabilité civile avec la double censure:
* exclusion des dommages par les assureurs non automobiles lors de la mise en cause d'un véhicule à moteur
* responsabilité de l'incendie sans faute eu égard à l'article 1384 du code civil.

Copyright © 2025 Experatoo.com - Tous droits réservés

Il ne s'agit donc pas de gestion habituelle pour un syndic.
Pour le reste ne plus payer vos charges va vous couter les sous de relance, une mise en demeure et un procès à la clef, et cela les syndics savent faire.

Par **perepain**, le **17/09/2015** à **11:15**

Merci pour votre retour éclairé !
Mais qui va alors m'indemniser du préjudice subi pendant la durée indéfinie de cette réparation ?? Cela fait plus de 7 mois que je paye des charges de copropriété + un crédit immobilier sur ce bien, sans compter la notion de perte d'usage...

Par **moisse**, le **18/09/2015** à **08:32**

Bonjour,
S'il y a un responsable, c'est lui qui devra réparation intégrale des préjudices.
S'il n'y a pas de responsable identifié, la perte sèche est pour vous.

Par **perepain**, le **18/09/2015** à **10:41**

Bonjour.
Il y a bien un suspect mais je n'ai aucun retour aujourd'hui suite à ma plainte donc je pense qu'il ne sera jamais confondu.
D'ailleurs la copropriété a voté il y a 2 mois l'installation d'un dispositif de video surveillance suite au sinistre et les travaux ont quant à eux promptement commencé ! Et j'ai déjà du payer pour le coût de cet équipement !!! Une dépense de plus sur un bien hors service... même si j'en profiterai peut-être un jour, qui sait...
Merci pour vos réponses.

Par **aie mac**, le **18/09/2015** à **18:03**

bonjour

[citation]Compte tenu de l'importance des dégâts, il n'y a aucune convention inter-assurance,[/citation]
CIDPIECOP.

[citation]et c'est donc du recours en responsabilité civile avec la double censure:
* exclusion des dommages par les assureurs non automobiles lors de la mise en cause d'un véhicule à moteur
* responsabilité de l'incendie sans faute eu égard à l'article 1384 du code civil. [/citation]
non. (et de quelle exclusion est-il question?)
soit l'assureur du véhicule à l'origine du sinistre démontre l'acte intentionnel, et un recours ne

Copyright © 2025 Experatoo.com - Tous droits réservés

pourra prospérer que sur le fondement de 1384-2cc et la démonstration d'une faute dans la survenance ou la propagation de l'incendie;
soit il ne le démontre pas et c'est badinter qui s'applique.
et cette loi est autonome.

cela est de toute façon indépendant de l'intervention contractuelle de l'assureur de la collectivité, l'incidence pour les assurés ne se situant que pour le découvert qu'ils pourraient subir avec l'application du contrat.

pour ce qui est de la perte d'usage, c'est à vérifier tant auprès du contrat de la collectivité que du contrat personnel du copropriétaire.

Par **moisse**, le **18/09/2015** à **18:29**

Bonjour,
[citation]non. (et de quelle exclusion est-il question?) [/citation]
En matière d'assurances de responsabilités, les polices dont j'ai connaissance excluent toutes, la garantie d'un évènement impliquant un véhicule automobile, puisque ce véhicule doit faire l'objet d'une couverture spécifique.

Par **perepain**, le **19/09/2015** à **13:42**

Bonjour.

Pour ce qui est de mon contrat multirisques habitations, comme je l'ai indiqué plus haut, mon assureur m'indique que la notion de perte d'usage n'est pas couverte car le stationnement est non clos, et que dans ce cas, c'est à l'assureur de la copropriété de le prendre en charge.
Pour ce qui est du contrat d'assurance de la copropriété, l'expert m'a simplement dit après vérification que la perte d'usage n'était pas couverte, et m'a renvoyé vers mon propre assureur...
Je m'en suis retourné vers mon assureur pour lui demander s'il était possible d'ajouter une option à mon contrat pour la prise en charge de cette perte d'usage, et il m'a été répondu que non.
Si mon nouveau véhicule est endommagé la nuit dans la rue (puisqu'il y dort depuis), mon assureur prendra t'il en charge l'indemnisation du sinistre ? Et l'assureur de la copropriété ?

Cdt.

Par **aie mac**, le **19/09/2015** à **14:15**

[citation]En matière d'assurances de responsabilités, les polices dont j'ai connaissance excluent toutes, la garantie d'un évènement impliquant un véhicule automobile, puisque ce véhicule doit faire l'objet d'une couverture spécifique.[/citation]
en assurance de responsabilité, OK.

Copyright © 2025 Experatoo.com - Tous droits réservés

mais pas en assurance de dommages, même si un véhicule est à l'origine du dommage.
et c'est ce que laisse entendre votre
[citation]exclusion des dommages par les assureurs non automobiles lors de la mise en cause d'un véhicule à moteur [/citation].

[citation]Pour ce qui est de mon contrat multirisques habitations, comme je l'ai indiqué plus haut, mon assureur m'indique que la notion de perte d'usage n'est pas couverte(...)
Pour ce qui est du contrat d'assurance de la copropriété, l'expert m'a simplement dit après vérification que la perte d'usage n'était pas couverte[/citation]
OK.
donc perte sèche si sinistre relevant d'un fait volontaire.

[citation]Si mon nouveau véhicule est endommagé la nuit dans la rue (puisqu'il y dort depuis), mon assureur prendra t'il en charge l'indemnisation du sinistre ?[/citation]
ce serait votre assureur auto, en fonction des termes du contrat.
vérifiez-le et en particulier le fait que vous ayez déclaré - ou pas - le stationnement régulier dans un parc souterrain; le fait qu'il stationne désormais sur la voie publique peut alors constituer une aggravation du risque qu'il convient que vous lui signaliez.

[citation]Et l'assureur de la copropriété ? [/citation]
non.

Par **moisse**, le **19/09/2015** à **19:15**

Bonsoir,
[citation]en assurance de responsabilité, OK.
mais pas en assurance de dommages, même si un véhicule est à l'origine du dommage.
et c'est ce que laisse entendre votre ...[/citation]
On n'est pas en assurance de choses, mais en pleine recherche de responsabilité.
On va donc certainement assister à une cascade de recours et autres actions récursoires avant le premier coup de truelle.
Mais bon tant mieux s'il existe un autre angle de vue, plus optimiste que le mien.

Par **aie mac**, le **19/09/2015** à **21:20**

[citation]On n'est pas en assurance de choses, mais en pleine recherche de responsabilité.
[/citation]
il y a un doux mélange.
l'assureur de la collectivité intervient en assurance de dommages.
parce qu'il y a incendie (que ce soit un véhicule qui en soit à l'origine ou pas n'est pas la question) et que cet évènement est contractuellement garanti. (c'est en cela que l'exclusion à laquelle vous faisiez référence n'a pas lieu d'être évoquée).
mais s'il dispose en plus d'un recours, il ne va bien évidemment pas s'en priver.
ce recours possible est simple, suivant que le sinistre relève de badinter ou n'en relève pas.
s'il en relève (cause indéterminée de l'incendie), le recours est de droit et l'assureur du véhicule en cause (voire de n'importe lequel des 4) devra honorer le recours.

Copyright © 2025 Experatoo.com - Tous droits réservés

s'il n'en relève pas (cause volontaire prouvée), il devra alors prouver une faute comme dit précédemment.
le reste, c'est l'évaluation des dommages tel qu'elle figurera sur le PV d'expertise contradictoire, s'il est établi (cas badinter).
elle peut prendre un peu de temps en fonction de la technicité des solutions réparatoires, à mettre en balance avec une solution de démolition et de reconstruction, même partielle.
sachant qu'en cas de désaccord sur les responsabilités engagées, pouvant aller jusqu'au judiciaire, le minimum sur lequel s'accordent (ou essaient de s'accorder) les experts dans ce cas est le quantum des dommages (parce que si un expert judiciaire passait par là, l'addition s'envolerait).

[citation]On va donc certainement assister à une cascade de recours et autres actions récursoires avant le premier coup de truelle. [/citation]
c'est douteux.
d'une part parce que la cascade se résume à un ruisselet sur graviers (qui peut prendre certes du temps) mais qui est d'autre part indépendante de l'intervention contractuelle en dommages, par l'assureur de la collectivité, pour autant que le quantum soit arrêté.
et j'ai cru lire dans l'exposé initial qu'il ne l'était pas.
l'obtention de recours peut ralentir la réparation quand il n'y a pas garantie pour l'évènement survenu; le paiement est alors, effectivement, subordonné à l'aboutissement de ce recours.
en dehors du désaccord persistant sur le quantum, c'est la seule raison qui peut bien ralentir le démarrage des travaux.

Copyright © 2025 Experatoo.com - Tous droits réservés