

## DECLARATION DE SINISTRE ET DESIGNATION DE L'EXPERT

### CONSEILS DE BASE

Déclaration du sinistre **par écrit au Syndic** en y reprenant les informations suivantes, que le Syndic fera suivre au Courtier :

- **Date du sinistre.** Cette date sera celle de la constatation du dommage. Elle servira de référence pour toutes les parties afin de distinguer ce sinistre des autres sinistres survenus au sein de la même copropriété.
- Préciser de quel **type de sinistre** il s'agit (dégâts des eaux, bris de vitre, dégradations immobilières, etc...).

S'il s'agit d'un sinistre 'dégradations immobilières', il y a lieu

de joindre une copie du PV de Police (obligatoire).

Communiquer **la cause du sinistre**. Élément indispensable qui permet de vérifier s'il s'agit d'un risque couvert par la police d'assurance. En général, cet élément est indiqué sur le bon d'intervention conservatoire du corps de métier.

- **Devis de remise en état.** Préciser s'il s'agit des devis complets de manière à ce que le Courtier puisse faire mandater l'Expert.

Si du mobilier est touché, le copropriétaire, lui-même, déclare le sinistre à son propre Courtier, suivant la même procédure.

Eventuellement, communiquer **le numéro de compte de la copropriété** car, si le montant des dommages est peu élevé, il se peut que la compagnie règle le dossier sans expertise.

Des **photos** peuvent renforcer le dossier pour un règlement sans expertise si les montants restent raisonnables et qu'il n'y a pas de problème de responsabilité avec recours (voir ci-dessous)

Lorsque tous ces éléments sont réunis, le Courtier prévient la compagnie et demande de lui communiquer les coordonnées de l'Expert avec lequel il fixera un rendez-vous afin entre autres, de vérifier sur place si les montants des devis correspondent à la réalité. Une réunion aura donc lieu chez le sinistré avec l'Expert, le Courtier et le Syndic.

Contrairement à une idée reçue, l'Expert ne se déplacera pas avant d'être en possession de tous les devis. Excepté s'il s'agit d'un sinistre tellement grave qu'il nécessite des mesures provisoires devant être avalisées par la compagnie.

Un P.V. d'expertise à l'amiable sera établi et signé par l'Expert, le copropriétaire et le Syndic.

Ce document ne fixe que le montant des dommages, et ne constitue pas en soi une reconnaissance d'intervention dans le chef de la compagnie. En effet, quelques détails doivent encore être vérifiés par le gestionnaire du dossier à la compagnie (créancier privilégié, prime impayée au moment du sinistre, etc...). Cependant, dans 90% des cas, le dossier peut être considéré comme complet après le passage de l'Expert.

Une quittance est ensuite envoyée par la compagnie au Syndic, via le

**ANNÉE 2013, N°34  
M A R S 2 0 1 3**

**Dans ce numéro:**

**DECLARATION DE SINISTRE ET  
DESIGNATION DE L'EXPERT ..... 1**

**AG - POINTS A METTRE A  
L'ORDRE DU JOUR..... 2**

**FONDS DE ROULEMENT ET  
FONDS DE RÉSERVE..... 3**

**ASSURANCES : FAUT-  
IL DECLARER TOUS LES  
SINISTRES?..... 4**



Courtier, pour accord sur le paiement.

Ultérieurement, les factures doivent être adressées au Syndic pour la récupération de la TVA. La procédure ci-dessus est celle à utiliser pour les dossiers simples ne nécessitant pas de recours.

## CONSEILS POINT DE VUE EXPERTS

Lorsqu'il y a un tiers responsable avec recours, la procédure est plus longue et plus complexe. Ci-dessous les cas les plus courants :

1. **L'appartement est occupé par un locataire.** S'il s'agit d'une tuyauterie apparente ou d'un débordement ou encore d'un sterfput bouché sur la terrasse, par manque d'entretien, la compagnie d'assurance de la copropriété souhaitera exercer un recours cotre cette personne à travers sa police 'RC locative' (assurance obligatoire).

Il y aura donc une expertise contradictoire entre l'Expert de

la compagnie de la copropriété et l'Expert de la compagnie d'assurance du locataire.

Après accord sur les devis, la compagnie d'assurance de la copropriété interviendra en valeur à neuf et effectuera son recours en valeur réelle auprès de l'assureur du locataire. Elle récupérera également la franchise qui restera à charge du locataire responsable.

Dans ce cas de figure, il est donc inutile de faire appel à l'Expert de la compagnie de la copropriété, car s'il constate qu'il y a un tiers responsable, il laissera le montant de l'indemnité réclamée en suspens, et une nouvelle visite devra être réorganisée avec l'Expert de la compagnie adverse.

Cette formalité est assez contraignante, mais elle a l'avantage, d'une part, de soulager la statistique sinistre de la copropriété, car il en sera tenu compte dans le rapport sinistres/primes, cher aux compagnies d'assurances, d'autre part, de récupérer tout

ou partie de la franchise auprès de la compagnie du tiers responsable.

2. **Le dommage provient d'un immeuble voisin.** Le principe est le même. Les Experts devront au préalable se mettre d'accord quant aux responsables à l'origine du sinistre. Il s'agira des Experts des deux assureurs 'incendie' des copropriétés.
3. **Le dommage a été provoqué par un corps de métier.** Le principe est le même après avoir déterminé les responsabilités. L'expertise aura lieu entre l'assureur 'incendie' de la copropriété et l'assureur 'RC' de l'entreprise.
4. **Le dommage provient d'un copropriétaire avec responsabilité établie.** L'assureur 'incendie' de la copropriété indemniser ce copropriétaire pour les dommages subis dans son appartement, mais sera en droit d'exercer un recours contre l'assureur 'RC familiale' de ce copropriétaire pour les dommages causés aux autres appartements. ■

## AG - POINTS A METTRE A L'ORDRE DU JOUR

Bien souvent, lorsque le Syndic envoie la convocation pour l'AG, des copropriétaires téléphonent ou écrivent pour demander d'ajouter un point à l'ordre du jour : c'est trop tard !

En effet, l'article 577-6 §3 du CC. précise :

*«La convocation indique l'endroit, le jour et l'heure auxquels aura lieu l'assemblée, ainsi que l'ordre du jour avec le relevé des points qui seront soumis à discussion. Le syndic inscrit à l'ordre du jour les propositions écrites des copropriétaires, du conseil de copropriété ou des associations partielles dépourvues de la personnalité juridique, qu'il a reçues au moins trois semaines avant le premier jour de la période fixée dans le règlement de copropriété, au cours de laquelle l'assemblée générale*

*ordinaire doit avoir lieu.»*

Pourquoi attendre la convocation pour demander d'ajouter un point à l'ordre du jour ?

La période au cours de laquelle l'AG ordinaire devant avoir lieu à été fixée lors d'une AG précédente, tout le reste de l'année peut être consacré à demander au Syndic d'ajouter un point à l'ordre du jour.

Cela dans le but de permettre au Syndic de traiter ledit point.

Ces points doivent être soumis à discussion, concerner la chose commune, éviter de viser des personnes, éviter de comporter des provocations, ou d'entraîner des polémiques stériles, nombre de ces questions particulières qui peuvent se traiter, en général, en dehors des AG.

## CONCLUSION :

Il ne faut pas hésiter, lorsqu'un point à l'ordre du jour vient à l'esprit, de le communiquer sans attendre, au Syndic ■



# TOUT CE QUE VOUS AVEZ TOUJOURS VOULU SAVOIR SUR LE FONDS DE ROULEMENT ET LE FONDS DE RÉSERVE SANS AVOIR JAMAIS OSÉ LE DEMANDER.

## COMMENÇONS PAR LES DÉFINITIONS :

On entend par «**fonds de roulement**», la somme des avances faites par les copropriétaires, à titre de provision, pour couvrir les dépenses périodiques telles que les frais d'éclairage des parties communes, les honoraires du syndic et les frais de la conciergerie.

On entend par «**fonds de réserve**», la somme des apports de fonds périodiques destinés à faire face à des dépenses non périodiques, telles que celles occasionnées par le renouvellement du système de chauffage, la réparation ou le renouvellement d'un ascenseur ou la pose d'une nouvelle chape de toiture.

## LE FONDS DE ROULEMENT

Le fonds de roulement est donc une avance financière faite par les copropriétaires, au prorata de leurs quotes-parts dans les parties communes ; il est destiné à permettre au syndic de payer les fournisseurs, dans le cadre des dépenses courantes de la copropriété.

Le montant de ce fonds de roulement est déterminé par l'assemblée générale des copropriétaires sur proposition du syndic, en fonction du budget annuel ordinaire de la copropriété. Notons que cette décision est prise à la majorité absolue, soit la moitié des voix + 1. Par voix il faut comprendre quotités.

On parlera de fonds de roulement permanent qu'il ne sera possible de modifier qu'après accord d'une assemblée générale.

Puisqu'il s'agit d'une avance, cela signifie que cette somme sera remboursée au vendeur lors de la vente de son lot (mutation). Attention, seul le syndic a le pouvoir d'effectuer ce remboursement ; en effet, si le copropriétaire a des dettes de charges vis-à-vis de la copropriété, le syndic pourra retenir le montant

dû sur sa quote-part dans ce fonds.

Dès l'annonce par le Notaire de la passation de l'acte de vente, le syndic réclamera au nouveau copropriétaire sa quote-part dans le fonds de roulement, de telle sorte que le fonds sera toujours identique.

On comprendra dès lors aisément que si la copropriété compte des mauvais payeurs en son sein, le risque est grand de voir le fonds de roulement disponible très rapidement insuffisant.

Il est donc indispensable que le fonds de roulement soit suffisamment important que pour donner au syndic le temps nécessaire à la récupération des sommes dues.

On considère, en général, que le montant du fonds de roulement doit être équivalent à 5/12<sup>e</sup> des charges ordinaires totales annuelles.

En cas de difficultés majeures dans le recouvrement de ces dettes, le syndic devra demander à l'assemblée générale de voter la mise à sa disposition d'un fonds de roulement provisoire qui sera remboursé aux copropriétaires dès recouvrement des sommes en question.

Précisons encore qu'en cas de défaillance définitive du copropriétaire (faillite ou déconfiture), la loi a prévu une solidarité de tous les copropriétaires. Ceux-ci devront donc combler la perte au prorata de leurs quotités.

On aura déjà compris qu'il est strictement interdit au syndic d'utiliser l'argent épargné, correspondant au montant du fonds de réserve, pour payer les charges courantes.

## LE FONDS DE RÉSERVE

Le fonds de réserve n'est pas une avance financière faite par les copropriétaires ; en effet, le fonds de réserve appartient définitivement à la copropriété et n'est pas récupé-



table lors de la mutation d'un lot. Cette disposition est logique car dans le cas contraire, la copropriété pourrait se retrouver dans l'impossibilité d'effectuer les travaux décidés en assemblée générale, faute de n'avoir plus les fonds nécessaires si plusieurs copropriétaires décidaient de vendre leur bien pour éviter de devoir participer au financement de ces travaux.

Dans la pratique, un copropriétaire vendeur négociera avec l'acquéreur la reprise de sa quote-part dans le fonds de réserve ; cette négociation se fera en dehors de toute intervention de la copropriété et donc du syndic. Elle se fera dès la passation du compromis de vente.

La loi impose à la copropriété d'avoir deux comptes bancaires distincts ; l'un destiné à la gestion des charges courantes, l'autre à la gestion du fonds de réserve.

Cette disposition légale n'empêche nullement la création de plusieurs fonds de réserve ; par exemple un fonds d'épargne pour le futur renouvellement de la toiture et un autre pour la prochaine mise en conformité des ascenseurs.

Dans ce cas, un compte bancaire pour les fonds de réserve suffit mais les sommes destinées à l'un de ces objectifs ne peuvent être utilisées à d'autres fins que celles prévues.

Seule l'assemblée générale a le droit de modifier l'affectation de ces fonds, ce qui peut arriver dans le cas d'un accident technique imprévu nécessitant la mise à disposition très rapide du syndic d'une somme d'argent importante. ■

## ASSURANCES : FAUT-IL DECLARER TOUS LES SINISTRES

On imagine bien souvent qu'il faut déclarer tous les sinistres à la compagnie d'assurance.

Deux éléments déterminants sont à prendre en ligne de compte :

### le montant de la franchise et la sinistralité de l'ACP (statistiques)

- 1) Si la franchise est normale, c'est-à-dire aux alentours de 300€, il apparaît évident que tous les sinistres dont les dommages sont inférieurs à ce montant, ne doivent pas être déclarés.
- 2) Au-delà de ce montant une réflexion s'impose : faut-il déclarer le sinistre si c'est pour retoucher cent ou deux cents euro? La réponse est: non, bien sûr.

L'idéal est de fixer en AG, le montant à partir duquel le sinistre sera déclaré à la compagnie d'assurances.

**ATTENTION** : la franchise est à charge de l'ACP si le sinistre est

dû à une cause commune ; à charge privative, si le sinistre est d'origine privative.

Qu'en est-il alors de la somme dépassant la franchise en cas de non déclaration ?

Elle est prise en charge par l'ACP, cette dernière ayant approuvé ce principe en AG.

Autre cas de figure : suite à une mauvaise statistique sinistre, la franchise est passée à 1.000 € dans la copropriété. Un nouveau copropriétaire est ensuite à l'origine d'un sinistre dont les dégâts sont évalués à 3.000 €. Ce copropriétaire ne peut être rendu responsable de la mauvaise sinistralité de la copropriété. Il payera donc 300 € de franchise et le solde, soit 700 € sera pris en charge par la copropriété.

- 3) La sinistralité de l'ACP : à savoir, le nombre de sinistres grands ou petits, survenus au cours des cinq dernières années.

Plus il y aura eu de sinistres (même si le montant de l'indemnisation est faible), plus la statistique augmentera et un jour ou l'autre, la compagnie d'as-

surance pourra avoir deux attitudes;

- a) augmenter la franchise en la multipliant par 2, 3, 5 voire 10 fois le montant légal.
- b) résilier la police.

**ATTENTION** : ce n'est pas pour autant qu'il sera aisé de choisir une autre compagnie car cette dernière demandera, en premier lieu, de connaître la statistique des sinistres.

Une façon de diminuer la prime d'assurance consiste aussi à négocier une franchise plus élevée, contre une réduction de la prime de 10%.

Dans ce cas, lors d'un sinistre, le surplus de la franchise, décidée par l'AG, est à charge de celle-ci dans tous les sinistres.

### CONCLUSION :

Il est opportun de faire voter l'AG sur ces différents points, surtout si le nombre de sinistres devient préoccupant. ■

#### LE BULLETIN D'INFORMATION DE L'ASSOCIATION BELGE DES SYNDICS ET ADMINISTRATEURS DE BIENS

Editeur responsable : S. ROBERT

Rédacteur en chef : J. CARLIER

Rédaction : A. DELACROIX  
J. CARLIER  
S. ROBERT

Mise en page: Henry BROUSMICHE  
info@adv-art.be

© Photos page 1 : Henry BROUSMICHE

© Photos page 2,3,4 : Fotolia.fr

Pour nous contacter:

Par courrier:

**ABSA**

Av Louise 230

1050 Bruxelles

Par Email: info@absa.be

Vous pouvez aussi contacter votre syndic pour plus de renseignements sur notre asbl.

