



**absa**

Association Belge des Syndics  
et Administrateurs de biens

# SYNDIC info 57

Le bulletin d'information de l'ABSA déc 2018



## dans ce numéro:

Emploi des langues dans les copropriétés ? .....	1
Assurance multirisques habitation en copropriété	
La gestion des sinistres .....	2

## EMPLOI DES LANGUES DANS LES COPROPRIETES

La loi du 2 juin 2010 modifie l'art 557/11 du code civil en insérant un point 2 « L'Emploi des langues dans les Copropriétés ».

Il est rappelé que cette disposition est en vigueur depuis le 01-09-2010.

Tout copropriétaire peut ainsi obtenir une traduction des textes qui proviennent de l'association des copropriétaires. Les frais de traduction seront à charge de la copropriété.

Dans le cas des copropriétaires francophones possédant un bien en région flamande, ceux-ci peuvent demander une traduction des documents de l'association des copropriétaires en français.

Dans le cas de copropriétaires flamands possédant un bien en région wallonne, ceux-ci peuvent demander une traduction des documents de l'association des copropriétaires en néerlandais.

Dans le cas des copropriétaires flamands dont le siège de la copropriété est situé dans la région de BRUXELLES CAPITALE, une traduction des documents peut être demandée soit en français, soit en néerlandais.

Il est entendu que les traductions doivent être à disposition dans un délais raisonnable.

### Quelles sont les documents visés par une traduction ?

- Les Statuts de la copropriété.
- Les procès-verbaux d'assemblées générales.
- Les comptes annuels.

Quid des procès-verbaux des conseils de copropriété et avis du syndic ? Selon différents avocats, il est considéré que les conseils de copropriété et avis du syndic ne sont pas visés par la loi.

### Un copropriétaire peut-il demander une traduction dans une autre langue que les langues officielles du pays ?

Les traductions dans une autre langue que les langues officielles du pays peuvent être obtenues à la demande d'un copropriétaire.

Le syndic n'a cependant pas l'obligation de fournir une traduction dans une autre langue et certainement pas aux frais de la copropriété.

### Qu'en est-il de l'emploi des langues en matière judiciaire ?

Si un copropriétaire dépose une requête rédigée en français dans une région linguistique néerlandophone, cette requête doit être accompagnée d'une traduction en néerlandais lorsque l'audience est notifiée en région flamande.. ♦





## **ASSURANCE MULTIRISQUES HABITATION EN COPROPRIÉTÉ : LA GESTION DES SINISTRES**

Le déroulement complet du règlement d'un sinistre dépend de multiples facteurs : les statuts de la copropriété, les termes de la police d'assurance (conditions générales et particulières du contrat), qui est responsable du sinistre, la cause de celui-ci etc... Il est donc impossible de proposer de manière complète et systématique les dispositifs nécessaires à la gestion de n'importe quel type de sinistre. Cet article n'a donc d'autre ambition que d'exposer des principes de base, à peu près tous susceptibles de subir des exceptions en fonction des circonstances. Une règle générale absolue subsiste toutefois : du fait que le contrat d'assurance est quasi systématiquement souscrit au nom et pour compte de la copropriété, le syndic doit donc être tenu informé des sinistres survenus et lui seul peut introduire une déclaration de sinistre à la compagnie d'assurance ou chez le courtier. Pour tout le reste, il faut donc garder à l'esprit que tout ce qui suit pourrait commencer par « En règle générale... » ou par « sauf exception... ». Avant d'agir, interrogez donc toujours votre syndic.

Les statuts de copropriétés prévoient donc quasi systématiquement une assurance commune à tous les propriétaires. L'assurance couvre l'immobilier, qu'il soit commun et/ou privatif. Il est donc, sauf exception, inutile pour un copropriétaire de souscrire à son nom, de manière personnelle, une assurance du même type. Une idée, trop répandue, consiste à croire qu'en cas de double assurance, on pourrait être indemnisé deux fois pour le même sinistre. Ce n'est pas le cas, il n'y aura qu'une seule indemnisation en cas de sinistre couvert. Rappelons également que ce type de police d'assurance couvre le « contenant » mais pas le « contenu » (si l'on désire faire assurer son mobilier, il faut souscrire une police séparée personnelle). Il est bon de rappeler ici que les voitures et motos sont considérées comme du contenu et les dégâts à ces engins de locomotion ne sont pas couverts par l'assureur de la copropriété, sauf option spécifique souscrite dénommée « véhicule au repos ».

Comme la police d'assurance est prise au nom de la copropriété, c'est le syndic qui est l'intermédiaire entre le propriétaire et la compagnie d'assurance et/ou le courtier. Le règlement d'un sinistre, depuis sa constatation jusqu'à son aboutissement se déroule en plusieurs étapes mais donc toujours sous la supervision du syndic.

### **Étape 1**

Un occupant (propriétaire ou locataire) a subi un sinistre que ce soit, par exemple, un incendie dans sa cuisine ou de l'humidité dans son mur ou encore une vitre cassée, etc.. Le propriétaire de l'appartement en informe le syndic, par écrit, dans les plus brefs délais en expliquant les circonstances, la date de survenance du sinistre et en lui faisant, si possible, parvenir des photos.

### **Étape 2**

Le syndic signale le sinistre au courtier en assurances (ou directement à la compagnie s'il n'y a pas d'intermédiaire) et vérifie avec ce dernier si le type de sinistre est bien couvert par la police d'assurance, avant de le déclarer. Il faut savoir que tous les contrats ne se valent pas. Pour ne donner qu'un exemple, certains contrats excluent les infiltrations par les balcons, d'autres pas. Il est important de ne déclarer un sinistre à la compagnie d'assurance que si sa cause est bien couverte. En effet, il faut éviter les déclarations inutiles car elles restent inscrites au moins 5 ans à la statistique des sinistres de la copropriété. Si la sinistralité est trop importante (en fréquence et/ou en montants d'indemnisation), la compagnie d'assurance réagira et imposera une franchise majorée et/ou rompra le contrat de manière unilatérale à sa plus proche échéance.

Notons également qu'en cas de changement de compagnie d'assurance, la statistique des sinistres « suit » la copropriété.

En assurance responsabilité automobile, on parlerait de « bonus/malus ».

Pour éviter ces désagréments, la copropriété peut également décider, via décision d'assemblée générale, de ne déclarer que les sinistres qui dépassent un certain montant et d'être son « propre assureur » pour les petits sinistres susceptibles d'alourdir la statistique.

### **Étape 3**

Si l'origine du sinistre est inconnue ou difficile à déterminer, on fait appel à un expert, logiquement aux frais de la compagnie d'assurance et après accord de celle-ci, afin de déterminer la/les cause(s). Notons que si le sinistre n'est pas couvert, la recherche ne le sera pas non plus. Ceci peut générer des



altercations car il faut parfois imputer les frais de recherche, par la suite, à un copropriétaire qui croyait que la compagnie d'assurance les supporterait...

#### **Étape 4**

L'origine du sinistre définit en règle générale le responsable de celui-ci. Ce responsable, le « gardien de la chose », peut être la copropriété (si l'origine se trouve dans les communs), un copropriétaire ou un locataire. Dans ce dernier cas, c'est l'assurance du locataire qui couvrira les dégâts in fine. Certaines responsabilités sont évidentes telles une baignoire qui a débordé, une friteuse qui a pris feu, etc... C'est hélas parfois beaucoup plus difficile à définir. Il faudra également régulièrement faire appel aux statuts pour distinguer ce qui est commun et privatif car cela peut varier d'une copropriété à l'autre (pour les balcons par exemple, les châssis de fenêtre, etc...). Notons que si ça n'est pas suffisamment explicite, on se référera à la règle habituelle qui préconise que tout ce qui n'est pas à l'usage exclusif d'un seul propriétaire est considéré comme étant partie commune.

#### **Étape 5**

Pour ses lots privatifs, afin d'estimer son dommage, son préjudice, c'est le propriétaire et non le syndic qui fait établir un/des devis nécessaire à chiffrer la/les réparations. Le syndic s'occupe quant à lui de faire établir le/les devis pour les parties communes s'il y a lieu. Les devis couvrent les travaux de démolition nécessaires à la réparation puis ceux de remise en état des lieux touchés. Ils sont envoyés à l'assureur pour accord, préalable nécessaire avant l'exécution de remise en ordre. La réparation de la cause proprement dite n'est généralement pas remboursée (remplacement du tuyau troué, réfection des carrelages non étanches de la douche, etc.) mais là encore il faudra vérifier les termes de la police d'assurance. Si la cause est permanente (tuyau qui fuit par exemple) et susceptible d'aggraver le dommage, la réparation doit être effectuée immédiatement dans le contexte des mesures conservatoires ou d'urgence. Les pièces remplacées et tous les éléments susceptibles de démontrer la cause et sa gravité (par exemple un morceau de tuyau percé) doivent impérativement être conservés jusqu'à la visite de l'expert. Idéalement il est également vivement conseillé de prendre des photos durant la réparation afin de montrer clairement l'origine du problème et les actions entreprises pour mettre fin au sinistre et/ou limiter les dégâts. Il ne faut en aucun cas commencer les autres travaux avant l'accord de l'expert ou de la compagnie.

#### **Étape 6**

Dans presque tous les cas, la compagnie d'assurance mandatera un expert qui sera rendu sur place afin de vérifier si le montant des devis n'est pas exagéré et qui sera généralement chargé de proposer un montant d'indemnisation à l'amiable sur base de ceux-ci. Si le montant d'indemnisation proposé par l'expert semble trop faible, il peut être discuté et l'intervention d'un contre-expert peut être sollicitée. Notons que la plupart

des compagnies incluent un forfait d'indemnisation pour couvrir les honoraires et frais d'un contre-expert en cas de sinistre couvert. Le forfait est cependant rarement suffisant pour couvrir l'intégralité des coûts d'un contre-expert. Si deux ou plusieurs compagnies d'assurance sont impliquées (p.e. voisin, locataire du voisin et copropriété) les experts des compagnies impliquées se réunissent sur place afin de tenter de s'entendre sur la responsabilité de chacun(e). Accorder leurs agendas peut malheureusement prendre beaucoup de temps malgré tous les efforts déployés par le syndic.

Les experts, pour des dommages peu importants, sont généralement mandatés pour tenter de clôturer directement le sinistre lors de leur première visite, en faisant signer un procès-verbal d'accord amiable par toutes les parties. C'est donc à ce moment qu'il faut défendre son dossier avec les éléments qui permettent d'établir précisément le préjudice subi. L'assistance du courtier peut ici s'avérer utile, son rôle étant également de défendre les intérêts de la copropriété et des copropriétaires assurés par ses soins. Lors de sinistres plus importants ou lorsque le dossier n'est pas abouti (par exemple l'origine du sinistre n'est pas clairement établie), l'expert rentre son rapport et la compagnie d'assurance en dispose « comme elle l'entend ». Elle peut dès lors l'accepter, l'accepter sous conditions, le refuser, l'amender et proposer un montant d'indemnisation sur base de son analyse, sauf évidemment si elle considère que le sinistre n'est pas couvert.

#### **Étape 7**

Si le sinistre n'est pas clôturé directement sur place en présence des parties, lors de la visite de l'expert, le syndic transmet la proposition de la compagnie d'assurance aux propriétaires concernés afin que ces derniers marquent ou non leur accord. S'ils acceptent les montants d'indemnisation proposés, le syndic le communiquera à la compagnie d'assurance qui versera les sommes convenues dans un délai qui dépasse rarement la quinzaine qui suit l'acceptation.

#### **Étape 8**

C'est sur le compte de la copropriété que l'indemnisation est versée, ce qui est logique puisque c'est la copropriété qui a souscrit le contrat d'assurance global. Le syndic établira donc le décompte final et sera chargé des versements définitifs vers le/les propriétaires concernés. Notons que certaines compagnies ne versent que 80 % du montant du dommage établi et n'acceptent de céder les 20 % restant que sur base de la présentation des factures qui correspondent aux devis établis et acceptés par l'expert. Il en est de même pour la TVA qui n'est jamais versée (pour les non assujettis) sans présentation des factures de réparation. La gestion comptable et financière d'un sinistre n'est dès lors pas anodine dans le chef du syndic.

Toute indemnisation dans le contexte d'un sinistre - ou presque - est donc amputée d'une franchise, c'est-à-dire d'une somme forfaitaire que l'assureur déduit du montant du préjudice établi.



**absa**  
Association Belge des Syndics  
et Administrateurs de biens



## ASSURANCE MULTIRISQUES HABITATION EN COPROPRIÉTÉ LA GESTION DES SINISTRES

*suite de la page 3*

C'est le responsable (gardien de la chose) qui supporte la franchise. Il arrive que cette franchise (+/-256 € en 2018) soit majorée en raison de la statistique des sinistres (voir supra). L'auteur du présent article considère - mais cela n'engage que lui - que seule la franchise légale devrait être supportée par le/les responsable(s), le solde étant à la charge de la copropriété puisque le surcoût est la conséquence d'une sinistralité commune trop importante. Il est toutefois indispensable de faire voter cette disposition par une assemblée générale pour l'appliquer.

Nous constatons donc que l'intervention administrative, comptable et (souvent) technique du syndic dans la gestion d'un sinistre est importante, de l'ouverture jusqu'à la clôture définitive du dossier.

Il est donc cohérent que ce dernier soit rémunéré pour ces prestations qui peuvent parfois nécessiter de nombreuses heures de travail et s'étaler sur de nombreux mois.

Du fait qu'un sinistre, par définition, est un fait accidentel, il est très rare que le syndic inclue le coût de ces prestations dans son forfait qui reprend ses tâches globales récurrentes.

Son contrat devra donc idéalement indiquer comment ce travail spécifique sera rémunéré.

Une option peut être souscrite auprès de la plupart des compagnies d'assurance pour couvrir les coûts « collatéraux » générés par la gestion des sinistres. C'est ce qu'on appelle dans le jargon : « les pertes indirectes ». Cette option est évidemment payante et directement proportionnelle au montant qu'on peut obtenir en matière de pertes indirectes (généralement 5 % ou 10 % du montant du préjudice, versés en sus).

Il n'est pas rare que la copropriété décide de souscrire à cette option afin de couvrir les honoraires et frais du syndic en matière de gestion de sinistres. Ceci doit évidemment être décidé de manière précise lors d'une assemblée générale.

Certaines compagnies proposent également de couvrir, de

manière forfaitaire, le coût du syndic, le plus souvent proportionnellement au montant du dommage à réparer. Ceci est



généralement proposé dans certains « packs » de couvertures spécifiques aux copropriétés.

Il est donc recommandé de bien analyser les contrats à l'origine afin de bien déterminer les couvertures et les options souscrites (ce qui est déterminant pour la prime à verser évidemment).

Notons encore, qu'en matière de contrats d'assurance, les conditions particulières prévalent toujours sur les conditions générales. Il est donc toujours nécessaire de bien analyser les 2

volets du contrat pour savoir ce qui est couvert, dans quelles circonstances, pour quels montants et quelles franchises. ♦

Le Bulletin d'Information de l'Association  
Belge des Syndics et Administrateurs de  
Biens

Editeur responsable J-P CRANINX

Rédacteur en chef J-P CRANINX

Rédaction

M. TIHON  
C. SCHUMMER

Mise en page:

Henry BROUSMICHE

info@adv-art.be

crédit photo: Adobe Photo Stock  
& Henry BROUSMICHE

Pour nous contacter:

Par courrier:

**ABSA**

Rue de Rodeuhaie 1

1348 Louvain-La-Neuve

Par Email: [info@absa.be](mailto:info@absa.be)

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

**MEILLEURS VOEUX**  
**2019**

