

LA FACE CACHÉE DE L'ASSURANCE RC DANS LA PPE, L'AVEZ-VOUS VUE ?

PAS SI VOUS ÊTES DANS LA LUNE

PAR ROLAND SAVARY, ADMINISTRATEUR DE ROLAND SAVARY IMMOBILIER SA ET
CHARGE DES COURS D'ADMINISTRATION PPE (USPI FORMATION) AU BREVET FEDERAL DE GERANT D'IMMEUBLES

Sommaire

1. INTRODUCTION	2
2. QUIZ SINISTRES	2
2.1. PREMIER CAS :	2
2.2. DEUXIEME CAS :	3
2.3. TROISIEME CAS :	3
2.4. QUATRIEME CAS :	4
3. LES CONDITIONS GÉNÉRALES D'ASSURANCES RC D'UNE PPE	5
4. MISE EN APPLICATION.....	5
5. ANALYSE DES CAS INDIQUES DANS LE QUIZ.....	6
5.1. PREMIER CAS :	6
5.2. DEUXIEME CAS :	7
5.3. TROISIEME CAS :	8
5.4. QUATRIEME CAS :	8
6. PRISE EN CHARGE DE LA FRANCHISE DE L'ASSURANCE DEGAT D'EAU	10
6.1. SI LE SINISTRE EST CAUSE PAR UNE PARTIE PRIVATIVE A LA MEME PARTIE PRIVATIVE.	10
6.2. SI LE SINISTRE EST CAUSE PAR UNE PARTIE PRIVATIVE A UNE AUTRE PARTIE PRIVATIVE.....	11
6.3. SI LE SINISTRE EST CAUSE PAR UNE PARTIE PRIVATIVE A PLUSIEURS AUTRES PARTIES PRIVATIVES ET AUX PARTIES COMMUNES.....	11
6.4. SI LE SINISTRE EST CAUSE PAR UNE PARTIE COMMUNE A UNE AUTRE PARTIE COMMUNE.	11
6.5. SI LE SINISTRE EST CAUSE PAR UNE PARTIE COMMUNE A UNE PARTIE PRIVATIVE.	11
7. CONCLUSIONS	11

1. INTRODUCTION

Chaque personne sensée dans notre pays a conclu une assurance responsabilité civile. En règle générale, celle-ci va la préserver du risque financier d'un dommage qu'elle pourrait provoquer par maladresse ou négligence, de façon involontaire, à un ami, un voisin, au propriétaire de l'appartement qu'elle loue, etc.

Pour une personne mariée avec des enfants, un chien et un chat, l'assurance RC familiale couvre toutes les personnes qui vivent sous le même toit.

Si le propriétaire d'un immeuble de trois appartements habite l'un des logements, en principe, sa RC familiale couvrira également les dommages que l'immeuble pourrait causer à un tiers.

Si l'immeuble dispose de 4 appartements et plus, l'assureur indiquera probablement que l'assurance RC privée ne suffit plus et qu'il faudra dès cet instant établir un contrat RC spécifique « propriétaire d'immeuble ».

Si le propriétaire n'habite plus sa villa en raison d'une séparation ou d'un divorce, il faudra également qu'il souscrive un contrat RC spécifique pour sa villa.

L'assurance RC pour un propriétaire d'immeuble locatif est facile à comprendre puisqu'elle couvre les dommages que pourrait provoquer son immeuble, comme par exemple, une tuile qui tombe sur un véhicule parké à proximité, les habits moisissés dans la cave d'un locataire à la suite à une infiltration d'eau dans les sous-sols, etc.

Et si vous êtes propriétaire d'un lot dans une PPE. Savez-vous si vous êtes couvert en responsabilité civile et quel contrat entre en ligne de compte ?

2. QUIZ SINISTRES

2.1. PREMIER CAS :

Le propriétaire de l'appartement du dessus a laissé son lavabo déborder par négligence. Sa salle de bains a été inondée et l'eau s'est propagée jusque dans le dégagement et la chambre à coucher. Le parquet de la chambre et du dégagement commence à se décoller, de même que le papier peint (l'eau est remontée par capillarité). Quelques jours plus tard, j'ai remarqué des taches au plafond de plusieurs chambres chez moi. L'immeuble a été construit en 1930 et il n'y a pas de dalle en béton entre les logements. Le papier peint est aussi taché sur sa partie supérieure dans les mêmes pièces que mon voisin. Le peintre a devisé les remises en état à Fr. 3'500.00 chez mon voisin et à Fr. 4'200.00 chez moi. Mon voisin doit refaire également son parquet et les travaux sont devisés à Fr. 3'000.00.

Heureusement que mon voisin s'est aperçu rapidement du problème, autrement les dégâts auraient pu être plus conséquents.

Questions :

Quelles assurances vont intervenir pour régler ce sinistre ?

Est-ce que l'assurance RC du propriétaire de l'appartement du dessus va couvrir ce dommage ?

Et si l'assurance dégât des eaux fait état d'une franchise de Fr. 5'000.00 par sinistre?

2.2. DEUXIEME CAS :

Je me suis réveillé en sursaut cette nuit à cause d'un bruit ressemblant à un coup de tonnerre provenant de ma salle de bains. Je n'ai rien remarqué de particulier et je suis retourné me coucher. Le lendemain matin, en rejoignant ma salle de bains, je me suis aperçu qu'une fissure traversait une paroi de part en part et que le carrelage bombait et se décollait sur toute la paroi. Le carreleur que j'ai fait venir m'a fait un devis à Fr. 1'500.00 pour refaire la paroi touchée et comme mon carrelage n'existe plus, il m'a suggéré de refaire l'ensemble des murs de la salle de bains pour Fr. 4'500.00. Le mur fissuré étant un mur porteur, j'ai demandé à l'administrateur de venir constater. Ce dernier m'a répondu que la réfection du carrelage restait de ma responsabilité et à mes frais. Pourtant, un ami ingénieur m'a dit qu'il s'agissait d'une fissure provoquée par le tassement du bâtiment.

Questions :

L'administrateur a-t-il raison de ne pas entrer en matière pour payer la facture de réparation.

Existe-t-il une assurance pour couvrir ce cas ?

2.3. TROISIEME CAS :

Le propriétaire de l'appartement du dernier étage a déménagé samedi dernier. C'est lui et ses enfants qui ont porté les meubles dans le camion mis à disposition par son beau-frère. En rentrant le soir, leurs travaux étaient terminés, mais nous avons remarqué avec quelques voisins que le crépi de la cage d'escaliers avait été abimé à différents endroits et qu'un vitrage du parapet du dernier palier était fissuré.

Questions :

Qui va prendre en charge les réparations ?

Existe-t-il une assurance qui couvre ces dommages ?

2.4. QUATRIEME CAS :

Voici 5 ans que j'habite mon appartement et j'en suis propriétaire. Le bâtiment a été construit en 1982 et j'avais acheté ce logement à la suite d'un changement d'activité professionnelle. Le chauffage fonctionne au gaz et la distribution de la chaleur se fait par des serpentins de chauffage de sol.

J'ai appris dernièrement que plusieurs de mes voisins avaient eu des ennuis avec le chauffage. Il semble que les serpentins présentent divers problèmes. Ils ont provoqué des dégâts dans deux appartements (percements liés semble-t-il au vieillissement du plastique). Des réparations ont pu être faites en urgence, mais l'installateur est inquiet et prédit que les problèmes vont devenir récurrents. Il suggère de procéder à leur remplacement à court terme pour éviter la multiplication des dégâts d'eau.

L'administrateur est en train d'étudier le dossier et va prochainement convoquer une assemblée pour en parler et nous proposer des travaux.

Selon ce que j'ai entendu, il faudra agir pièce par pièce. Le travail consistera à casser le revêtement de sol de chaque pièce, ceci jusqu'à la dalle et à remettre de nouveaux serpentins en faisant une nouvelle chape et un nouveau revêtement de sol.

Je suis extrêmement contrarié par ces travaux, car lorsque j'ai acquis cet appartement je l'avais rénové entièrement du sol au plafond et à aucun moment l'administrateur ne m'avait averti qu'une telle situation pouvait se produire. En plus des désagréments que cela va provoquer, j'imagine que le coût de ces travaux va être onéreux et je me demande si le fonds de rénovation va suffire à financer cette opération. Si un apport exceptionnel est demandé à chaque copropriétaire, je ne sais pas comment je vais faire car je suis un peu serré actuellement.

J'ai demandé l'avis d'un juriste qui m'a précisé qu'en principe, je ne devais pas me faire trop de soucis car après lecture du règlement d'administration et d'utilisation de la PPE, il a remarqué que les serpentins de chauffage de sol étaient des parties communes et que de ce fait, c'était la PPE qui devrait couvrir l'entier des travaux, y compris mes revêtements de sol. J'espère qu'il a raison. Nous verrons bien ce que nous dira l'administrateur lors de la prochaine assemblée.

Questions :

Comment l'administrateur va-t-il présenter le financement de ces travaux, sachant que les serpentins sont des parties communes et le revêtement de sol une partie privative ?

Est-ce qu'une assurance va intervenir dans un tel dossier ?

3. LES CONDITIONS GÉNÉRALES D'ASSURANCES RC D'UNE PPE

Les conditions particulières liées à l'assurance RC d'un bâtiment constitué en propriété par étages précisent que l'assurance couvre :

- La responsabilité civile de la communauté des propriétaires et des propriétaires par étage individuellement pour les prétentions de tiers.
- La responsabilité civile de la communauté des propriétaires pour les parties de bâtiments et terrains affectés à l'usage commun (y compris installations et aménagements).
- La responsabilité civile des différents propriétaires par étage pour les parties de bâtiments en droit exclusif.

En conséquence, sont assurées :

- Les prétentions de la communauté des propriétaires envers chaque propriétaire par étage pour des dommages causés à des parties de bâtiments et terrains affectés à l'usage commun.
- Les prétentions de l'un des propriétaires par étage contre la communauté des propriétaires pour des dommages dont la cause est attribuable à des parties de bâtiments et terrains affectés à l'usage commun.
- Les prétentions de l'un des propriétaires par étage contre un autre propriétaire par étage pour des dommages dont la cause est attribuable à des parties de bâtiments acquises en droit exclusif.

Limitation de couverture

En cas de prétentions de la communauté des propriétaires envers des propriétaires par étage individuels, et inversement, la partie du dommage correspondant à la part de propriété du propriétaire par étage concerné selon l'acte constitutif n'est pas assurée.

4. MISE EN APPLICATION

Les déclarations de sinistres RC, en matière immobilière, ne sont pas légion. C'est certainement pour cela que les primes restent relativement modestes. Néanmoins, lorsqu'il arrive qu'un administrateur de propriété par étages ait l'idée d'établir une déclaration de sinistre pour annoncer le dommage provoqué par une unité d'étage à une autre unité d'étage ou celui d'une unité d'étage à l'égard de la communauté, l'on sent bien un certain manque de pratique de l'inspecteur des sinistres qui doit souvent faire appel à son service juridique.

Pourtant ce genre de sinistre est plus courant que l'on croit dans ce domaine. Cependant l'assurance dégât d'eau conclue dans la plupart des bâtiments empêche une réflexion plus approfondie, puisqu'elle intervient en premier lieu pour couvrir les dégâts occasionnés par des

ruptures de conduite qui sont rattachées au bâtiment et ne se préoccupe pas de savoir si la conduite fautive est une partie privative ou une partie commune.

Une réflexion deviendra obligatoire lorsque l'assurance dégât d'eau n'existe pas ou fait état d'une franchise importante par sinistre. C'est à ce moment-là que la face cachée de l'assurance RC de la PPE va se montrer et il ne faudra pas être dans la lune pour l'apercevoir.

Comme toute assurance, il ne s'agira pas d'abuser des cas de sinistres, au risque de se voir signifier une résiliation ou des conditions un peu moins attractives.

5. ANALYSE DES CAS INDIQUES DANS LE QUIZ

5.1. PREMIER CAS :

Le propriétaire de l'appartement du dessus a laissé son lavabo déborder par négligence. Sa salle de bains a été inondée et l'eau s'est propagée jusque dans le dégagement et la chambre à coucher. Le parquet de la chambre et du dégagement commence à se décoller, de même que le papier peint (l'eau est remontée par capillarité). Quelques jours plus tard, j'ai remarqué des taches au plafond de plusieurs chambre chez moi. L'immeuble a été construit en 1930 et il n'y a pas de dalle en béton entre les logements. Le papier peint est aussi taché sur sa partie supérieure dans les mêmes pièces que mon voisin. Le peintre a devisé les remises en état à Fr. 3'500.00 chez mon voisin et à Fr. 4'200.00 chez moi. Mon voisin doit refaire également son parquet et les travaux sont devisés à Fr. 3'000.00.

Heureusement que mon voisin s'est aperçu rapidement du problème autrement les dégâts auraient pu être plus conséquents.

Questions :

Quelles assurances vont intervenir pour régler ce sinistre ?

L'assurance dégât d'eau du bâtiment interviendra pour régler ce cas. En principe la couverture est assurée en valeur à neuf ; cela veut dire que les frais de remise en état, en l'occurrence Fr. 10'700.00, seront globalement payés, sous déduction de la franchise s'il en existe une. Si la franchise est de Fr. 200.00 ou Fr. 500.00, elle sera payée par l'administrateur dans le décompte des frais communs, ou réclamée au bénéficiaire de la prestation.

Est-ce que l'assurance RC du propriétaire de l'appartement du dessus va couvrir ce dommage ?

En principe l'assurance RC du propriétaire de l'appartement du dessus ne devrait pas couvrir ce sinistre, puisque ce n'est pas le copropriétaire lui-même qui est fautif, mais l'unité d'étage.

Et si l'assurance dégât des eaux fait état d'une franchise de Fr. 5'000.00 par sinistre ?

Dans ce cas, il y aura lieu d'annoncer ce sinistre à l'assurance RC de la PPE qui couvre le dommage provoqué par une unité d'étages à une autre unité d'étages.

L'assurance RC de la PPE devrait dans ce cas couvrir les dommages subis par le copropriétaire du dessous, Fr. 4'200.00 à la valeur vénale. C'est-à-dire prendre en compte la vétusté des parties endommagées. Si le papier-peint vient d'être changé et les plafonds viennent d'être repeints, l'intégralité du dommage sera prise en charge. Si ceux-ci ont été refaits il y a 5 ans, c'est certainement le 50 % du dommage qui sera couvert, le reste de la facture devant être assumé par le copropriétaire lésé. Si les peintures ont plus de 10 ans, seule une indemnité couvrant la réparation sera proposée par l'assurance.

Quant au propriétaire négligeant qui subit Fr. 6'500.00 de dommages, il ne sera remboursé que le montant dépassant la franchise de l'assurance dégât d'eau, soit Fr. 1'500.00. Pour le reste, il s'agit d'un propre dommage qui ne fait l'objet d'aucune couverture.

En admettant que le papier-peint et les plafonds de l'appartement du dessous aient été refaits voici 5 ans et que l'indemnité de l'assurance RC soit fixée à Fr. 2'100.00, ce montant devrait diminuer d'autant la franchise de l'assurance dégât d'eau qui se limiterait désormais à Fr. 2'900.00.

Qui devrait être pénalisé par ce solde de franchise ?

Le propriétaire du dessous qui est dédommagé à la valeur vénale ? Le propriétaire du dessus qui est tout de même à l'origine du sinistre ? Les deux proportionnellement au montant du dommage qu'ils ont subi ?

La réponse vous sera donnée lors du séminaire.

5.2. DEUXIEME CAS :

Je me suis réveillé en sursaut cette nuit à cause d'un bruit ressemblant à un coup de tonnerre provenant de ma salle de bains. Je n'ai rien remarqué de particulier et je suis retourné me coucher. Le lendemain matin, en rejoignant ma salle de bains, je me suis aperçu qu'une fissure traversait une paroi de part en part et que le carrelage bombait et se décollait sur toute la paroi. Le carreleur que j'ai fait venir m'a fait un devis à Fr. 1'500.00 pour refaire la paroi touchée et comme mon carrelage n'existe plus, il m'a suggéré de refaire l'ensemble des murs de la salle de bains pour Fr. 4'500.00. Le mur fissuré étant un mur porteur, j'ai demandé à l'administrateur de venir constater. Ce dernier m'a répondu que la réfection du carrelage restait de ma responsabilité et à mes frais. Pourtant, un ami ingénieur m'a dit qu'il s'agissait d'une fissure provoquée par le tassement du bâtiment.

Questions :

L'administrateur a-t-il raison de ne pas entrer en matière pour payer la facture de réparation.

Existe-t-il une assurance pour couvrir ce cas ?

Non, l'administrateur n'a pas raison de ne pas entrer en matière car il s'agit d'un dommage provoqué par une partie commune (mur porteur) à une partie privative (carrelage sur le mur porteur).

De prime abord, l'administrateur doit déclarer le cas à l'assureur RC de la PPE qui déterminera la responsabilité de la communauté, éventuellement en demandant l'établissement d'un rapport d'ingénieur. Si la responsabilité est avérée, l'assurance indemniserà le copropriétaire lésé à la valeur vénale correspondant au montant nécessaire pour recoller un nouveau carrelage sur la paroi touchée en déduisant une vétusté sur la fourniture du nouveau carrelage. Si le copropriétaire veut refaire toute sa salle de bains, il devra financer le reste des travaux de sa poche.

Si l'assureur fixe le montant de l'indemnisation à Fr. 1'400.00 et que l'appartement lésé totalise une part de copropriété de 80 millièmes, l'indemnité sera réduite de cette proportion pour tenir compte de la notion du propre dommage, le lot faisant partie de la communauté.

L'indemnité versée sera donc de Fr. 1'288.00.

Le montant de la franchise, s'il en existe une, sera à charge de la PPE et le propriétaire lésé qui fait partie de la communauté en payera sa part à raison de ses 80 millièmes.

5.3. TROISIEME CAS :

Le propriétaire de l'appartement du dernier étage a déménagé samedi dernier. C'est lui et ses enfants qui ont porté les meubles dans le camion mis à disposition par son beau-frère. En rentrant le soir, leurs travaux étaient terminés, mais nous avons remarqué avec quelques voisins que le crépi de la cage d'escaliers avait été abîmé à différents endroits et qu'un vitrage du parapet du dernier palier était fissuré.

Questions :

Qui va prendre en charge les réparations ?

Existe-t-il une assurance qui couvre ces dommages ?

Le propriétaire d'étage en question est le fautif et son assurance RC familiale pourrait intervenir pour réparer les dommages causés à la cage d'escaliers et ceci à la valeur vénale.

L'administrateur pourrait également annoncer le cas à l'assurance bâtiment pour autant qu'une couverture « vandalisme ou acte de malveillance » soit intégrée au contrat.

5.4. QUATRIEME CAS :

Voici 5 ans que j'habite mon appartement et j'en suis propriétaire. Le bâtiment a été construit en 1982 et j'avais acheté ce logement à la suite d'un changement d'activité professionnelle. Le chauffage fonctionne au gaz et la distribution de la chaleur se fait par des serpentins de chauffage de sol.

J'ai appris dernièrement que plusieurs de mes voisins avaient eu des ennuis avec le chauffage. Il semble que les serpentins présentent divers problèmes. Ils ont provoqué des dégâts dans deux appartements (percements liés semble-t-il au vieillissement du plastique). Des réparations ont pu être faites en urgence, mais l'installateur est inquiet et prédit que les problèmes vont devenir récurrents. Il suggère de procéder à leur remplacement à court terme pour éviter la multiplication des dégâts d'eau.

L'administrateur est en train d'étudier le dossier et va prochainement convoquer une assemblée pour en parler et nous proposer des travaux.

Selon ce que j'ai entendu, il faudra agir pièce par pièce. Le travail consistera à casser le revêtement de sol de chaque pièce, ceci jusqu'à la dalle et à remettre de nouveaux serpentins en faisant une nouvelle chape et un nouveau revêtement de sol.

Je suis extrêmement contrarié par ces travaux, car lorsque j'ai acquis cet appartement je l'avais rénové entièrement du sol au plafond et à aucun moment l'administrateur ne m'avait averti qu'une telle situation pouvait se produire. En plus des désagréments que cela va provoquer, j'imagine que le coût de ces travaux va être onéreux et je me demande si le fonds de rénovation va suffire à financer cette opération. Si un apport exceptionnel est demandé à chaque copropriétaire, je ne sais pas comment je vais faire car je suis un peu serré actuellement.

J'ai demandé l'avis d'un juriste qui m'a précisé qu'en principe, je ne devais pas me faire trop de soucis car après lecture du règlement d'administration et d'utilisation de la PPE, il a remarqué que les serpentins de chauffage de sol étaient des parties communes et que de ce fait, c'était la PPE qui devrait couvrir l'entier des travaux, y compris mes revêtements de sol. J'espère qu'il a raison. Nous verrons bien ce que nous dira l'administrateur lors de la prochaine assemblée.

Questions :

Comment l'administrateur va-t-il présenter le financement de ces travaux, sachant que les serpentins sont des parties privatives et le revêtement de sol une partie privative ?

Cette perspective n'a pas dû arriver à de nombreux administrateurs, mais nous retrouverons forcément un jour ou l'autre dans ce genre de situation catastrophe qui consiste à remplacer une partie commune défectueuse en provoquant de nombreux dégâts aux parties privatives.

Le copropriétaire en question devra laisser faire ce travail pour qu'il puisse continuer à avoir du chauffage dans chacune des pièces de son appartement. Le priver d'une chambre pendant deux semaines pourrait être considéré comme contraignant, mais s'il s'agit d'une chambre à coucher, cela sera certainement moins dommageable que s'il s'agit de la cuisine ou de l'unique salle de bains de l'appartement.

Quoiqu'il en soit, l'entier des travaux devra être organisé par et sous la responsabilité de la communauté des propriétaires d'étages, via l'administrateur.

L'arrachage du parquet ou du carrelage pour accéder à la partie commune défectueuse restera à la charge de la communauté, de même que le remplacement des serpentins parties communes et à l'évidence la remise en état du revêtement de sol privatif du propriétaire d'étage concerné.

Sur le principe de la responsabilité civile, la remise en état du revêtement de sol privatif devra être indemnisée à la valeur vénale selon un décompte à faire par l'administrateur de la même manière que l'assurance RC.

Si le parquet privatif était d'origine et qu'il avait été poncé qu'une seule fois, la participation sera moins élevée pour le propriétaire d'étage concerné que si le revêtement avait été changé voici 5 ans. Il s'agira d'appliquer pour les parties privatives le principe d'indemnisation en tenant compte de l'amortissement usuel basé sur la vétusté. Le propriétaire d'étage concerné ne pourra exiger plus, faute de se voir reprocher un enrichissement illégitime.

L'administrateur devra donc faire une proposition individuelle à chaque propriétaire d'étage en tenant compte de l'état de chaque pièce de chaque appartement.

L'indemnité devra être réduite dans la proportion des quotes-parts du lot pour tenir compte de la notion du propre dommage, le lot faisant partie de la communauté.

La décision d'utilisation du fonds de rénovation incombera à l'assemblée générale des propriétaires d'étages.

Est-ce qu'une assurance va intervenir dans un tel dossier ?

L'assurance RC pourrait être impliquée pour les premiers cas à traiter s'il s'agit de cas imprévus et non programmés. Autrement, l'assurance RC n'interviendra pas pour des travaux prévisibles de rénovations et prendra des dispositions pour résilier son contrat par prudence ou mettre en place une clause d'exclusion de risques pour continuer sa couverture.

6. PRISE EN CHARGE DE LA FRANCHISE DE L'ASSURANCE DEGAT D'EAU

Les administrateurs de PPE sont confrontés très souvent à cette question. **Qui doit prendre en charge la franchise de l'assurance dégât des eaux lors d'un sinistre ?**

Nous allons tenter une réflexion sur ce sujet. Elle ne repose que sur le bon sens, étant supposé qu'il n'existe pas de bases légales sur ce point :

6.1. SI LE SINISTRE EST CAUSE PAR UNE PARTIE PRIVATIVE A LA MEME PARTIE PRIVATIVE.

Dans ce cas, la franchise devrait être mise à charge du propriétaire d'étage fautif et bénéficiaire de l'indemnisation. Un peu comme le propriétaire d'une villa qui bénéficie de sa propre assurance dégât d'eau.

6.2. SI LE SINISTRE EST CAUSE PAR UNE PARTIE PRIVATIVE A UNE AUTRE PARTIE PRIVATIVE.

Dans ce cas, la franchise devrait être mise à charge du propriétaire d'étage bénéficiaire de l'indemnisation, l'assurance dégât des eaux lui offrant une meilleure prestation que l'assurance RC de la PPE (valeur vénale). Si la franchise de l'assurance dégât d'eau dépasse le montant de l'indemnisation, c'est l'assurance RC qui indemniserà le lésé à la valeur vénale.

6.3. SI LE SINISTRE EST CAUSE PAR UNE PARTIE PRIVATIVE A PLUSIEURS AUTRES PARTIES PRIVATIVES ET AUX PARTIES COMMUNES.

Dans ce cas, la franchise devrait être mise à charge des propriétaires d'étages bénéficiaires de l'indemnisation et de la communauté, proportionnellement aux montants reçus, l'assurance dégât des eaux leur offrant une meilleure prestation que l'assurance RC de la PPE (valeur vénale). Sous réserve du montant de la franchise selon l'exemple précédent.

6.4. SI LE SINISTRE EST CAUSE PAR UNE PARTIE COMMUNE A UNE AUTRE PARTIE COMMUNE.

Dans ce cas, la franchise devrait être mise à charge de la communauté des propriétaires d'étages, celle-ci étant seule impliquée dans le sinistre. L'assurance RC ne pourra pas intervenir puisqu'il s'agit d'un propre dommage.

6.5. SI LE SINISTRE EST CAUSE PAR UNE PARTIE COMMUNE A UNE PARTIE PRIVATIVE.

Dans ce cas, la franchise devrait être mise à charge du propriétaire d'étage bénéficiaire de l'indemnisation, l'assurance dégât des eaux lui offrant une meilleure prestation que l'assurance RC de la PPE (valeur vénale). Sous réserve du montant de la franchise comme indiqué dans le premier exemple.

7. CONCLUSIONS

Ce sujet vous a certainement paru ardu, difficile à comprendre et rébarbatif.

Néanmoins, si demain vous regardez d'un autre œil le contrat d'assurance RC des immeubles que vous administrez, et que vous envisagez différemment les diverses responsabilités entre les propriétaires d'étages et la communauté, le soussigné aura atteint son objectif et vous aurez ainsi pu découvrir la face cachée de la RC de la PPE.

Alors ne soyez plus dans la lune....