La responsabilité de la copropriété en tant que preneur de la police d'assurance « bâtiment »

L'association des copropriétaires (ACP) d'un immeuble à appartements est de manière très naturelle le souscripteur d'une police d'assurance globale couvrant les dégâts pouvant survenir à la suite d'un incendie, de la grêle, d'une tempête, d'un dégât des eaux…

Il convient de distinguer le sinistre survenant aux parties communes ou dans une partie privative du bâtiment, ainsi que la cause du sinistre selon qu'elle est privative (elle émane d'un appartement) ou commune (elle émane d'une partie commune du bâtiment).

Une telle police d'assurance globale peut conventionnellement couvrir un dégât des eaux survenu dans une partie privative et trouvant sa cause dans une partie privative. Dans un tel cas, l'ACP est tenue de déclarer le sinistre conformément aux stipulations contractuelles.

Dans une espèce ayant fait l'objet d'un jugement rendu en 2014 par une Justice de Paix bruxelloise, la police d'assurance de l'immeuble prévoyait un délai de 8 jours pour procéder à la déclaration de sinistre.

Non seulement, l'ACP, par le biais de son syndic, n'a pas respecté ce délai de 8 jours mais surtout, sous prétexte de gérer elle-même le dossier sinistre, les premières investigations et réparations, l'ACP a attendu volontairement plusieurs mois avant de déclarer à la compagnie d'assurance le sinistre survenu à une partie privative.

La Justice de Paix a considéré qu'un tel comportement n'était pas celui d'un bon père de famille et constituait dans le chef de l'ACP une faute au sens de l'article 1382 du Code civil. Cette faute a par ailleurs été considérée en lien causal avec le dommage qu'invoquait le copropriétaire de la partie privative sinistrée, indépendamment de l'origine privative du dégât. Le jugement a donc condamné l'ACP à réparer le dommage ainsi subi par le copropriétaire.

Le copropriétaire peut ainsi valablement invoquer la responsabilité extracontractuelle de l'ACP en tant que preneur d'assurance et titulaire des droits et obligations résultant de la police d'assurance.

Mais il nous semble que d'une part, le copropriétaire aurait pu également invoquer la responsabilité aquilienne personnelle du syndic du chef d'une attitude personnelle non diligente (pour autant que le lien causal soit établi avec son dommage) ; de même, l'ACP

© LEGACITY

aurait pu invoquer la responsabilité contractuelle du syndic. Aucun de ces recours « en garantie » n'a cependant été intenté en marge de l'action principale dans cette affaire.

Benoît HEMMERYCKX
b.hemmeryckx@legacity.eu

The information in this material is not exhaustive, nor intended to constitute legal, tax, consulting or other professional advice. The information provided is not intended to be relied upon as the sole basis for any decision which may affect your business or private estate or your clients' business or private estate. Before making any decision or taking any action that might affect your business or private estate, you should consult a qualified professional adviser.

© LEGACITY