ASSEMBLÉE NATIONALE

14ème législature

réglementation

Question écrite n° 72674

Texte de la question

M. Joaquim Pueyo attire l'attention de Mme la ministre du logement, de l'égalité des territoires et de la ruralité sur une disposition de la loi pour l'accès au logement et à un urbanisme rénové. En effet l'article 9-1 créé par la loi n° 2014-366 du 24 mars 2014 dispose dans son article 58 (V) que « chaque copropriétaire est tenu de s'assurer contre les risques de responsabilité civile dont il doit répondre en sa qualité soit de copropriétaire occupant, soit de copropriétaire non-occupant. Chaque syndicat de copropriétaires est tenu de s'assurer contre les risques de responsabilité civile dont il doit répondre ». Il semble que de nombreuses compagnies d'assurances ne soient en mesure de proposer cette garantie obligatoire, préférant la proposer dans le forfait facultatif « propriétaire non occupant ». Dans la mesure où l'assurance de la copropriété offre une garantie similaire, il lui demande s'il est possible de mettre en oeuvre cette obligation de manière à minimiser le coût pour le propriétaire, sans qu'il soit nécessaire de souscrire individuellement une assurance supplémentaire, en renforçant par exemple la couverture exigée du contrat d'assurance collectif.

Texte de la réponse

Les obligations d'assurance imposées par la loi pour l'accès au logement et un urbanisme rénové du 24 mars 2014 en matière de copropriété concernent les copropriétaires occupants, les copropriétaires non-occupants et les syndicats de copropriétaires ; elles portent sur les risques de responsabilité civile auxquels chacun de ces acteurs doit répondre. Ces obligations répondent à des objectifs et à des cas différents. Ainsi, le propriétaire occupant devra être assuré pour garantir sa responsabilité envers les voisins, les tiers et la copropriété. Le copropriétaire non occupant doit également souscrire une assurance car sa responsabilité en tant que bailleur peut être recherchée. L'assurance contre les risques de responsabilité civile lui permettra ainsi d'être couvert contre les risques subis par ses locataires du fait du bâtiment loué (tels que le défaut d'entretien ou le vice de construction) ou du fait des agissements d'un autre colocataire causant des troubles de jouissance. Elle devra également l'assurer contre les risques pour lesquels sa responsabilité est susceptible d'être recherchée envers les voisins, les tiers et la copropriété. L'obligation d'assurance faite aux syndicats de copropriétaires leur permettra de les garantir des dommages, dont ils peuvent être déclarés responsables, à l'égard des copropriétaires ou des tiers que ceux-ci peuvent subir sur leurs parties immobilières privatives ou sur leurs objets mobiliers. Le parlementaire évoque le cas des compagnies d'assurance qui proposent l'assurance « copropriétaire non-occupant » sous la forme d'un forfait facultatif dans le cadre d'un contrat assurant la copropriété. Cette faculté satisfait à l'obligation désormais imposée par la loi pour la couverture de risques bien particuliers. Néanmoins, la loi faisant obligation à chacun des copropriétaires d'être assuré, il revient à la décision du syndicat des copropriétaires de choisir s'il entend souscrire un forfait facultatif « propriétaire non occupant ». Dans le cas contraire, chacun des copropriétaires aura l'obligation de s'assurer individuellement. Afin de préserver la liberté d'appréciation de chaque syndicat au regard du contexte de la copropriété, il n'est pas envisagé de modifier le dispositif existant.

Données clés

Auteur : M. Joaquim Pueyo

Version web : https://www.assemblee-nationale.fr/dyn/14/questions/QANR5L14QE72674

Circonscription : Orne (1re circonscription) - Socialiste, écologiste et républicain
Type de question : Question écrite
Numéro de la question : 72674
Rubrique : Logement
Ministère interrogé : Logement, égalité des territoires et ruralité
Ministère attributaire : Logement, égalité des territoires et ruralité

Date(s) clée(s)

Date de signalement : Question signalée au Gouvernement le 15 septembre 2015
Question publiée au JO le : 20 janvier 2015, page 331
Réponse publiée au JO le : 3 novembre 2015, page 8090