

Gérer un sinistre en copropriété

Le sinistre se gagne ou se perd dans les premières heures, sur des photos que personne ne pense à prendre.

Public : syndics professionnels, gestionnaires, conseils syndicaux.

Mise à jour : juillet 2026 · **Page web :** evoltech.biz/guides/gerer-un-sinistre-copropriete

Le problème

Après un sinistre, la copropriété découvre au moment du règlement que l'indemnité couvre la moitié de la remise en état. Les causes sont presque toujours les mêmes : pas de photo de l'état initial, une déclaration tardive, et un chiffrage produit après l'expertise plutôt qu'avant.

Un sinistre n'est pas seulement un problème technique. C'est un dossier qui se construit — et l'expert d'assurance travaille sur les pièces qu'on lui présente. S'il n'y a rien à présenter, il évalue seul.

À retenir en trois points

1. **Les preuves disparaissent avec les travaux conservatoires.** Ce qui n'est pas photographié avant l'intervention n'existera plus au moment de l'expertise.
2. **Un chiffrage vaut mieux qu'une estimation.** Face à un expert, un DPGF détaillé se discute ligne par ligne. Un montant global se subit.
3. **Les délais du contrat courent dès la connaissance du sinistre.** Les respecter est la première condition de la prise en charge.

Les étapes

1. Constater et photographier immédiatement

Avant toute intervention, même urgente. Vues d'ensemble et détails, avec un repère de date. C'est la pièce qui fonde tout le dossier — et la seule qu'on ne peut pas reconstituer après coup.

2. Mettre en sécurité sans effacer les preuves

Écarter le danger est prioritaire, mais l'étalement et le bâchage se font après la prise de vues. Deux minutes de photos préservent des mois de discussion.

3. Déclarer dans les délais du contrat

La déclaration se fait dès la connaissance du sinistre, selon les délais et les formes prévus au contrat. Une déclaration tardive fragilise la prise en charge, quel que soit le bien-fondé du dossier.

4. Préparer l'expertise plutôt que la subir

Réunir avant la visite : photos, historique, contrats d'entretien, rapports antérieurs, et un chiffrage détaillé de la remise en état. Un dossier construit oriente l'expertise ; un dossier vide la laisse s'écrire sans vous.

5. Faire chiffrer la remise en état par un professionnel du bâtiment

Le chiffrage doit être détaillé, poste par poste. C'est le document qui permet de discuter l'évaluation de l'expert sur des éléments concrets plutôt que sur une impression.

6. Séparer ce qui relève du sinistre de ce qui relève de la vétusté

Le mélange des deux est la première cause de désaccord. Un dossier qui distingue clairement les deux périmètres est un dossier qui avance.

Le dossier à constituer

- ☐ Les photos datées de l'état constaté, avant toute intervention.
- ☐ La déclaration de sinistre et l'accusé de réception de l'assureur.
- ☐ Le contrat d'assurance et les garanties applicables.
- ☐ L'historique des désordres au même endroit.
- ☐ Les contrats d'entretien concernés et les rapports d'intervention.
- ☐ Le chiffrage détaillé de la remise en état, poste par poste.

La checklist du sinistre

- ☐ Les photos de l'état initial ont-elles été prises avant intervention ?
- ☐ Le danger est-il écarté ?
- ☐ La déclaration est-elle faite dans les délais du contrat ?
- ☐ Les garanties applicables sont-elles identifiées ?
- ☐ Les parties privatives touchées sont-elles recensées ?
- ☐ Un chiffrage détaillé est-il prêt avant la visite de l'expert ?
- ☐ L'historique des désordres au même endroit est-il rassemblé ?
- ☐ La part sinistre et la part vétusté sont-elles distinguées ?
- ☐ Les occupants concernés sont-ils informés ?
- ☐ La remise en état attend-elle l'accord de prise en charge ?

Les erreurs fréquentes

- ☐ Intervenir avant d'avoir photographié : la preuve part avec les gravats.
- ☐ Déclarer hors délai.
- ☐ Se présenter à l'expertise sans chiffrage.
- ☐ Lancer la remise en état avant l'accord de prise en charge.
- ☐ Confondre le périmètre du sinistre et celui de la vétusté.
- ☐ Oublier de recenser les parties privatives touchées, qui ressortent au règlement.

Ce qu'il faut transmettre aux copropriétaires

Un point écrit dès les premiers jours : ce qui s'est passé, ce qui a été fait, où en est la déclaration, et ce que la suite implique en termes de délai. Les délais d'expertise et de règlement sont longs et mal compris — les annoncer évite l'essentiel des relances.

Le rôle d'EVOLTECH

EVOLTECH intervient sur les sinistres en copropriété à Marseille et à Avignon : constat photographique, mise en sécurité par les entreprises spécialisées mobilisées, chiffrage détaillé de la remise en état avant expertise, puis réalisation des travaux une fois la prise en charge arrêtée.

07 83 19 82 05 · contact@evoltech.biz · evoltech.biz

Avertissement. Cette fiche fournit une information générale à la date indiquée. La situation de chaque copropriété doit être analysée selon son règlement, les décisions votées, les contrats, les diagnostics, les assurances et les règles applicables. Elle ne remplace pas un avis juridique, une expertise, une maîtrise d'œuvre ou une étude réglementaire.