



Le Salon Indépendant de la Copropriété » 11ème édition du salon de l'ARC Des 16 et 17 octobre 2019



LA GESTION DES SINISTRES DÉGÂTS DES EAUX

Karima KHAMOUM, Juriste



Le Salon Indépendant de la Copropriété »

11 ème édition du salon de l'ARC

Des 16 et 17 octobre 2019

NOTION DE DÉGÂT DES EAUX

- **Sinistre** : circonstances prévues au contrat donnant lieu à l'application des garanties et l'exécution par l'assureur de ses prestations contractuelles (mise en place de mesures conservatoires, indemnisation, recours...).
- DDE implique un **événement à caractère accidentel**.
- Sinistre le plus fréquent en copropriété.
- Difficulté de gestion en copropriété liée à la présence de plusieurs intervenants : victimes ou responsables et de leurs assureurs, et à l'imbrication de parties privatives et parties communes.
- **Garanties mises en jeu** :
 - ☐ **Dommages aux biens** pour la victime du sinistre
 - ☐ **Responsabilité civile** pour le responsable (assurance obligatoire pour chaque copropriétaire)
 - ☐ **Défense – Recours** : garantie rattachée à une garantie principale, elle permet notamment l'exercice des recours après indemnisation
 - ☐ Voire **Protection Juridique** pour la part du sinistre non indemnisable mais qui donne lieu à un recours contre un tiers (ex : montant de reprise de malfaçons à l'origine du DDE)



Le Salon Indépendant de la Copropriété »

11 ème édition du salon de l'ARC

Des 16 et 17 octobre 2019

➤ **Causes diverses, définies dans chaque contrat :**

Fuites, ruptures ou débordements des conduites d'eau (canalisations) ou d'appareils à effet d'eau (baignoire, lave-linge, cumulus) et de chauffage, conséquences du dégel ;
Engorgement et débordements des gouttières et chéneaux ;
Infiltrations d'eau (pluie, fonte de neige) ou de grêle par toiture ;
Infiltrations par façade, balcons... si elles sont couvertes au titre du contrat.

➤ **Ne sont pas considérés comme DDE :**

Fuites de liquides autres que l'eau (fioul par exemple).

Peuvent être exclues les fuites de canalisations enterrées.

Événement non accidentel : humidité, condensation, remontées capillaires.

Catastrophe naturelle (inondation) : événement non indemnisable, sauf si un arrêté est publié au Journal officiel (JORF) et que :

- la commune où se situe le sinistre est classée parmi les communes visées par l'arrêté
- la date du sinistre entre dans la période couverte par l'arrêté.



Le Salon Indépendant de la Copropriété »

11 ème édition du salon de l'ARC

Des 16 et 17 octobre 2019

NATURE DES DOMMAGES

➤ Dommages essentiellement matériels :

- Dommages affectant les parties communes et/ou privatives
- Dommages immobiliers (murs, plancher, assimilés : parquet, carrelage, installations électriques...) ou mobiliers (meubles, objets divers : appareils électriques, marchandises, vêtements...) ou aux embellissements (papier peint, peinture, moquette, éléments fixés de cuisine ou de salles de bain aménagées...)
- Frais accessoires : recherche de fuite et prise en charge des dégradations qu'elle occasionne ; mesures conservatoires (bâchage, étalement) ; perte d'eau si le contrat le prévoit.

➤ Dommages immatériels :

- Perte d'usage, frais de relogement (pour l'occupant)
- Perte de loyers (copropriétaire bailleur)
- Perte de chiffre d'affaires (exploitant d'un local commercial)

Pas de prise en charge de la réparation de la cause du sinistre. Exception : passage en apparent d'une canalisation moins coûteuse qu'une recherche de fuite.



Le Salon Indépendant de la Copropriété »

11 ème édition du salon de l'ARC

Des 16 et 17 octobre 2019

CAUSE DES DOMMAGES

- **Origine partie privative** : réparation à la charge du copropriétaire concerné / locataire si le bien est loué et que la cause entre dans la liste (non limitative) des réparations locatives (décret n° 87-712 du 26 août 1987, ex : remplacement de joints ou colliers de canalisations).
- **Origine partie commune** : réparation à la charge du syndicat des copropriétaires, faite à l'initiative du syndic.
- **Origine inconnue** : implique une recherche de fuite, à l'initiative du syndic (partie commune), ou du copropriétaire (partie privative). Peut être faite sur initiative de l'expert pour une prise en charge par l'assureur de la victime.

En fonction de la complexité du dossier (complexité technique, causes multiples, ou désaccord sur la ou les cause(s)), le sinistre peut donner lieu à une expertise judiciaire.

Pour savoir si on est en présence d'une partie privative ou d'une partie commune, il faut se référer au règlement de copropriété,



Le Salon Indépendant de la Copropriété »

11 ème édition du salon de l'ARC

Des 16 et 17 octobre 2019

MESURES D'URGENCE / CONSERVATOIRES

- Si nécessaire, appeler les secours (rare sauf accident ou incendie) ;
- Informer le copropriétaire si l'origine provient de ses parties privatives et le syndic si l'origine se situe dans les parties communes ou est inconnue, ou si les parties communes sont touchées ;
- Couper l'eau et l'électricité, informer les voisins et le gardien s'il y en a un, éponger, aérer ;
- Solliciter une recherche de fuite auprès du syndic si la cause n'est pas clairement identifiée ;
- Prendre les mesures conservatoires nécessaires pour éviter une aggravation des dommages, à l'initiative du copropriétaire pour ses parties privatives (surélever les meubles...), ou du syndic pour les parties communes (par exemple, le bâchage de la toiture) ;
- Eviter d'entreprendre une réparation avant passage de l'expert (si un expert est mandaté), sauf urgence (mention de la cause sur la facture de réparation). Conserver des preuves du sinistre et garder les biens endommagés jusqu'au passage de l'expert au moins.



Le Salon Indépendant de la Copropriété »

11 ème édition du salon de l'ARC

Des 16 et 17 octobre 2019

DÉCLARATION DE SINISTRE

- **Qui déclare ?** Toutes les personnes concernées par le sinistre, victime(s) ou responsable(s).
- **Délai :** précisé dans les conditions générales du contrat : 5 jours en principe. Sanction : déchéance de garantie, mais seulement si la déclaration tardive a occasionné un préjudice à l'assureur (rarement mise en œuvre). En cas de catastrophe naturelle (hors garantie DDE) : 10 jours à compter de la publication de l'arrêt.
- **Forme :** peut se faire dans un 1^{er} temps par téléphone, puis par lettre simple, mail, ou en ligne sur le site internet de la compagnie (avantage : AR automatique), voire par lettre recommandée AR.
- **Contenu :** numéro de contrat, adresse de l'immeuble, localisation des locaux touchés par le DDE (bâtiment, étage, porte), date du sinistre, circonstances : provenance si elle est connue ou cause suspectée, éventuel passage d'un plombier, mesures provisoires éventuellement prises, nature des dommages, coordonnées des parties concernées (copropriétaire, locataire, victime ou responsable, syndic) et de leurs assureurs respectifs avec numéro de leur police (si connus)...
- **Pièces justificatives complétant le dossier :** constat amiable dégât des eaux (DDE mettant en cause 2 logements), photographies, factures d'achat des biens endommagés, devis de remise en état, facture de réparation de la cause du sinistre, voire rapport de recherche de fuite...



Le Salon Indépendant de la Copropriété »

11 ème édition du salon de l'ARC

Des 16 et 17 octobre 2019

MODALITÉS D'INDEMNISATION

➤ **Modalités d'évaluation :**

- Sur évaluation « de gré à gré » entre l'assureur et l'assuré, ou sur simple devis de remise en état et/ou factures d'achat ou de remplacement des biens endommagés (faible montant de dommages)
- Après expertise, sur rapport (pour les dommages plus importants)

➤ **Montant d'indemnité :**

- Montant maximum : valeur du bien au jour du sinistre (art. L. 121-1 C. assur.), franchise contractuelle et vétusté déduites (ou abattement forfaitaire déduit, par exemple pour les appareils électriques). La franchise est récupérable si un recours est exercé contre le responsable et qu'il aboutit.
- Certains contrats prévoient une indemnisation plus favorable en valeur à neuf pour certains biens (récents).

- ### ➤ **Modalités de règlement :**
- pour les dommages immobiliers, paiement en 2 temps : indemnité immédiate, puis indemnité différée (correspondant à la vétusté) sur facture. Ne pas oublier de transmettre cette facture dès réception : attention au délai de prescription (cf. ci-après), notamment si les travaux tardent à être réalisés !



Le Salon Indépendant de la Copropriété »

11^{ème} édition du salon de l'ARC

Des 16 et 17 octobre 2019

EXPERTISE

- Expert mandaté par la société d'assurance, c'est donc à elle qu'il remet son rapport. Toujours en demander copie, si l'assureur ne l'envoie pas spontanément (avec la proposition d'indemnité).
- Missions :
 - ✓ Identifier les biens endommagés ;
 - ✓ Déterminer les circonstances du sinistre, notamment la cause ;
 - ✓ Décrire et chiffrer les dommages, y compris le montant de vétusté des biens, ainsi que les préjudices découlant du sinistre ;
 - ✓ Préconiser des mesures conservatoires le cas échéant (bâchage d'une toiture, étalement...)
 - ✓ Déterminer les modalités de remise en état : remplacement ou réparation des biens.

En fonction de la cause du sinistre, l'expert peut se prononcer sur le(s) recours possible(s), même si l'exercice du recours (et son fondement) est entre les mains de l'assureur (l'expert n'est pas un juriste).

L'expert indique également si le sinistre entre dans le cadre d'une convention entre assureurs, en particulier IRSI (cf. ci-après), qui fixe à l'avance les prises en charge et recours entre assureurs.

L'expert convoque toutes les parties concernées par le sinistre, avec un délai minimum de 21 jours entre la convocation et la date de la réunion (sauf urgence et accord des parties) : expertise contradictoire.



Le Salon Indépendant de la Copropriété »

11 ème édition du salon de l'ARC

Des 16 et 17 octobre 2019

SUITES DU RAPPORT D'EXPERTISE

- L'expert envoie son rapport à la compagnie d'assurance qui l'a mandaté : pas d'obligation de l'envoyer à l'assuré, sauf dans le cadre de l'assurance Dommages Ouvrage.
- Celle-ci procède au chiffrage de l'indemnité dans les limites prévues au contrat.
- Si le montant est contesté, ne pas signer de lettre d'acceptation. En ce qui concerne l'assureur de l'immeuble, c'est le syndic qui reçoit la proposition, qu'il peut refuser. D'où l'importance pour les membres du conseil syndical de « garder la main » sur le dossier.
- Le cas échéant, l'assureur engage un recours contre le responsable des dommages. Si le recours aboutit, la franchise est reversée à l'assuré.
- L'assureur engage toujours des démarches amiables dans un premier temps. En fonction des sommes en jeu, il peut engager une procédure judiciaire, qu'il prend en charge. Par le jeu des conventions entre assureurs, on évite en principe ce type de procédure. Les contentieux concernent plutôt les difficultés pour obtenir la réparation de la cause du dégât des eaux.



Le Salon Indépendant de la Copropriété »

11 ème édition du salon de l'ARC

Des 16 et 17 octobre 2019

EN CAS DE CONTESTATION

- Si l'évaluation de l'expert est contestée, ne pas signer la lettre d'acceptation.
- Si le litige persiste, se référer au contrat pour connaître les modalités de contestation :
 - **Contre-expertise** : l'expert d'assuré est pris en charge par l'assuré. Il convoque l'expert d'assurance à ses opérations. Ils peuvent trouver un terrain d'entente, auquel cas le dossier peut être réglé ; dans le cas contraire, l'assuré peut passer au stade supérieur.
 - **Tierce-expertise** : un tiers expert est choisi par les 2 experts précédents et ses honoraires sont partagés entre l'assureur et l'assuré.
 - **Saisine du Médiateur des assurances** (par courrier ou sur internet).
- Si nécessaire, l'assuré peut engager une procédure judiciaire :
 - **Procédure en référé-expertise** pour la désignation d'un expert judiciaire.
 - **Procédure au fond** une fois le rapport de l'expert judiciaire rendu pour que le juge se prononce sur la prise en charge définitive des dommages et les éventuelles autres demandes (dommages et intérêts pour les préjudices occasionnés).



Le Salon Indépendant de la Copropriété »

11 ème édition du salon de l'ARC

Des 16 et 17 octobre 2019

INFORMATION DU CONSEIL SYNDICAL

- C'est le syndic qui est destinataire des informations et courriers adressés par l'assureur de l'immeuble et l'expert. Il est le représentant légal du syndicat des copropriétaires. Mais le conseil syndical, au titre de sa mission d'assistance et de contrôle de la gestion du syndic, peut se faire communiquer tout document ou information intéressant le syndicat.
- En particulier, le syndic reçoit la convocation aux opérations d'expertise. Mais en pratique, il ne se déplace pas nécessairement : cela dépend de l'importance du dossier.
- Rien n'interdit aux membres du conseil syndical d'être présents lors de la réunion (ou des réunions) d'expertise. Cela est même conseillé.
- **Le conseil syndical ne doit pas hésiter à solliciter toutes les informations relatives à la gestion du sinistre dont le syndic est destinataire et copie de tous les échanges, en particulier en ce qui concerne l'évaluation des dommages aux parties communes et le versement de l'indemnité. Si besoin, lui demander de ne pas signer la lettre d'acceptation avant analyse, car son accord engage le syndicat des copropriétaires.**



Le Salon Indépendant de la Copropriété »

11 ème édition du salon de l'ARC

Des 16 et 17 octobre 2019

DÉLAI DE PRESCRIPTION

- **Article L. 114-1 C. assur. : « *Toutes actions dérivant d'un contrat d'assurance sont prescrites par deux ans à compter de l'événement qui y donne naissance* »** ou de la connaissance de l'événement si l'assuré l'ignorait. Si l'assuré a subi le recours d'un tiers, le délai court à partir de son action en justice contre l'assuré ou de son indemnisation par l'assuré.
- **Délai important à connaître car au bout de 2 ans, on ne peut plus rien réclamer à l'assureur, même si le sinistre était garanti par le contrat et qu'il y a eu des échanges réguliers au cours du dossier.**
- Parmi les causes d'interruption de ce délai (article L. 114-2 C. assur.) :
 - Assignation en justice
 - Désignation d'un expert : le délai de 2 ans reprend à compter du lendemain de sa désignation
 - Lettre recommandée avec AR de l'assuré à l'assureur pour le règlement de l'indemnité



Le Salon Indépendant de la Copropriété »

11^{ème} édition du salon de l'ARC

Des 16 et 17 octobre 2019

CONVENTION IRSI

- **Entrée en vigueur** : 1^{er} juin 2018.
- **Objectif** : simplifier la gestion des sinistres et accélérer l'indemnisation des dommages.
- **La Convention**:
 - Désigne un assureur gestionnaire chargé de la gestion du sinistre
 - Désigne l'assureur qui prend en charge les dommages
 - Organise les modalités de recherche de fuite
 - Simplifie l'évaluation du dommage avec la mise en place d'une expertise pour compte commun par l'assureur gestionnaire pour les sinistres d'un certain montant
 - Encadre les recours entre assureurs.
- **Sinistres concernés** : DDE et incendie. Pour les DDE : toutes les causes sont concernées sauf les exclusions listées (ex : infiltrations par façade ou menuiseries extérieures).
- **Montant du sinistre** : concerne les **sinistres d'un montant inférieur à 5 000 € HT**. Au-delà, la convention CIDE COP peut trouver à s'appliquer.
- Les conventions entre assureurs ne sont pas opposables aux assurés.



Le Salon Indépendant de la Copropriété »

11^{ème} édition du salon de l'ARC

Des 16 et 17 octobre 2019

CONVENTION IRSI

- La convention définit 2 tranches pour lesquels les modalités de gestion, de prise en charge et de recours diffèrent :
 - ❑ **Tranche 1 : montant $\leq$ 1 600 € HT** : l'assureur gestionnaire du local concerné prend en charge tous les dommages matériels (y compris la recherche de fuite), sans exercer aucun recours (sauf sinistre répétitif ou responsabilité d'un tiers, par exemple une entreprise qui a fait des travaux à l'origine du DDE).
 - ❑ **Tranche 2 : montant compris entre 1 600 € et 5 000 € HT** : l'assureur gestionnaire du local s'adresse aux assureurs des propriétaires des biens sinistrés, qui prendront en charge les dommages de leurs assurés respectifs. Dans cette tranche 2, le recours est exercé contre l'assureur du responsable tel que désigné dans la convention.
- La convention donne à l'assureur gestionnaire la mission d'organiser une expertise pour le compte commun de tous les assureurs concernés (un seul expert mandaté).
- En pratique, c'est l'assureur de l'occupant qui intervient en priorité.



Le Salon Indépendant de la Copropriété »

11 ème édition du salon de l'ARC

Des 16 et 17 octobre 2019

CAS PARTICULIER : GARANTIE DECENNALE

- **Concerne les travaux réceptionnés il y a moins de 10 ans, qui constituent un ouvrage** au sens de l'article 1792 C. civ. : construction d'un édifice, travaux touchant au gros œuvre, travaux comportant étanchéité...
- La garantie décennale couvre la réparation des **désordres qui compromettent la solidité de l'ouvrage ou qui**, l'affectant dans l'un de ses éléments constitutifs ou l'un de ses éléments d'équipement, **le rendent impropre à sa destination** (ex : infiltrations à la suite de malfaçons sur travaux de ravalement avec étanchéité ou sur travaux de réfection de toiture). Elle s'applique après la garantie de parfait achèvement (1 an à compter de la réception) et jusqu'à 10 ans à compter de cette même réception.
- **Ce type de travaux impose en amont la souscription d'une assurance Dommages Ouvrage.** L'assurance Dommages Ouvrage a pour objet de préfinancer les travaux de reprise des désordres, avant de se retourner contre l'assureur de responsabilité de l'entreprise.
- L'assureur DO mandate en principe un expert, dont le rapport est adressé à l'assuré, au plus tard avec sa décision concernant la prise en charge des désordres : refus ou proposition d'indemnité.
- Sa position doit être notifiée à l'assuré dans un délai maximum de 60 jours à compter de la réception de sa déclaration. En cas de non-respect de ce délai, l'assuré peut engager les travaux et faire prendre en charge le coût à l'assureur DO.



Le Salon Indépendant de la Copropriété »

11^{ème} édition du salon de l'ARC

Des 16 et 17 octobre 2019

POUR EN SAVOIR PLUS





Le Salon Indépendant de la Copropriété » 11 ème édition du salon de l'ARC Des 16 et 17 octobre 2019

Merci pour votre attention !

Support téléchargeable à l'adresse suivante :

<http://www.salon-copropriete-arc.fr/>



Et n'oubliez pas, pour plus d'informations sur ce thème,
rendez-vous sur nos sites internet

www.arc-copro.fr

www.leportaildelarc.fr