

# Gestion des sinistres en copropriété

Formation du 2 novembre 2023

Assurée par Mme WIRTH



# Définition du sinistre :

- Le mot est utilisé dans le vocabulaire juridique du droit des assurances, pour désigner toutes circonstances prévues au contrat d'assurance comme, le vol, l'incendie, le décès du souscripteur ou d'un tiers, un naufrage, ou un dégât des eaux, dont la survenance génère pour la compagnie d'assurances l'exécution de la prestation convenue. C'est un fait dommageable de nature à mettre en jeu la garantie d'un assureur.
- Le terme peut aussi couvrir dans le langage courant des dommages qui ne seront pas pris en charge par l'assurance.
- Textes : Code des assurances, Articles L112-1 et s., L114-1 et s., L121-1 et s., L122-7, L123-1 et s., L124-1-1.
- Nous sommes en présence d'un fait : un dommage qui cause (lien de cause à effet) un préjudice et ouvre droit à réparation. C'est donc le domaine de la responsabilité civile. (article 1240 et suivants du code civil)
- Dans une copropriété, les sinistres peuvent donc être variés, les plus récurrents sont les dégâts des eaux (DDE) qui relèvent des conventions IRSI et CIDE COP.

# Les différents types de dommages

- Les assureurs opèrent la classification des « dommages » en trois catégories :
  - les dommages corporels qui sont définis comme « toute atteinte à l'intégrité physique ou psychique de la personne » ;
  - les dommages matériels qui s'entendent de l'atteinte à l'intégrité physique ou à la substance d'une chose ;
  - les dommages immatériels, en ce qu'ils ne résultent ni d'un dommage corporel, ni d'un dommage matériel, notamment dans les affaires économiques et financières (perte de loyers, perte d'une chance ou de chiffre d'affaires). C'est une perte financière.

# Les Sinistres en copropriété 1/2

- La majorité des sinistres dans une copropriété sont des dommages uniquement matériels dont les causes sont multiples :
  - Ils peuvent être dus à la vétusté ou à la négligence : inondations dont les causes sont dans les parties communes ou parties privatives avec la responsabilité en conséquence,
  - Vandalisme ou effractions : bris de vitres ou de portes, détériorations système de contrôles,
  - Dommages causés par les entreprises intervenants dans la copropriété,
  - Défaut de fonctionnement de matériel neuf et garantie décennale,
  - Incendies, catastrophes naturelles...
  - Chutes de branche, affaissement de sol...

# Les sinistres en copropriété 2/2

- Nous pouvons avoir des dommages corporels : chute dans les escaliers pour défaut de lumière, dans les allées à cause de trou...

Ils sont souvent dus à un défaut d'entretien.

Ils peuvent aussi être la conséquence de travaux assurés bénévolement par des résidents (petites copropriétés).

- Les dommages immatériels sont plus rares et sont constitués dans les copropriétés essentiellement par des pertes de loyer quand le dommage empêche d'habiter le lieu privatif loué.

Ce peut être aussi une perte de chiffres d'affaires quand le local concerné est commercial.

Cela correspond souvent à la rémunération du syndic qui gère le sinistre.

Que faire lorsque le sinistre est survenu et qu'il est connu ?



# Prendre les mesures de sécurité et conservatoires nécessaires

- **Empêcher le dommage de se propager et prendre les mesures de sécurité nécessaire :**
  - ✓ Couper l'électricité si le logement est envahi par l'eau, et informer les voisins.
  - ✓ En cas d'accident ou d'incendie : alerter les secours si nécessaire et s'occuper des victimes.
  - ✓ Sécuriser le lieu : dégager et protéger.
  - ✓ Si la fuite provient d'une partie commune prévenir immédiatement le syndic qui se chargera de faire réaliser les recherches nécessaires. Idem si c'est une partie commune qui est sinistrée.
  - ✓ Il est possible de réparer les fuites par exemple pour éviter une aggravation des risques.

**Attention : il faut alors conserver les éléments prouvant le sinistre : ce qui a été endommagé et ce qui permet de déterminer les causes ou origine.**

# Déclaration du sinistre 1/2

- ✓ Il faut impérativement prévenir son assureur, que l'on soit victime ou responsable du sinistre.
- ✓ Pour certains types de sinistre, il existe un constat à l'amiable qui sera cosigné par les voisins ou la copropriété lorsqu'ils sont impliqués : dégât des eaux par ex.
- ✓ A défaut, la déclaration s'effectue par courrier recommandé avec accusé de réception qui mentionnera les renseignements indispensables suivants : les nom et adresse, la référence de la police d'assurance, la date du sinistre, l'origine supposée du sinistre, les coordonnées de la victime ou du responsable et si possible la référence de la police d'assurance de l'autre partie, la description sommaire des dommages subis par les lésés.
- ✓ Le sinistre doit **être déclaré dans un délai de 5 jours** à compter de sa survenance ou quand le sinistre a été constaté. Ce délai peut-être plus long selon le contrat d'assurance.
- ✓ Exception : en cas de vol : 2 jours – catastrophe naturelle : 10 jours après la parution au JO.
- ✓ Si retard de déclaration : l'assurance peut refuser de prendre en charge le sinistre s'il y a eu une aggravation ou simplement refuser d'assumer l'aggravation du préjudice. Mais la loi limite la validité d'une telle clause.



# Déclaration du sinistre 2/2

- **Article L113-2 du code des assurances :**

- « *L'assuré est obligé :*

- *4° De donner avis à l'assureur, dès qu'il en a eu connaissance et au plus tard dans le délai fixé par le contrat, de tout sinistre de nature à entraîner la garantie de l'assureur. Ce délai ne peut être inférieur à cinq jours ouvrés.*

- *Ce délai minimal est ramené à deux jours ouvrés en cas de vol et à vingt-quatre heures en cas de mortalité du bétail.*

- *Les délais ci-dessus peuvent être prolongés d'un commun accord entre les parties contractantes.*

- *Lorsqu'elle est prévue par une clause du contrat, la déchéance pour déclaration tardive au regard des délais prévus au 3° et au 4° ci-dessus ne peut être opposée à l'assuré que si l'assureur établit que le retard dans la déclaration lui a causé un préjudice. Elle ne peut également être opposée dans tous les cas où le retard est dû à un cas fortuit ou de force majeure. »*

- Le sinistre doit donc être déclaré à son assurance par l'assuré.

- Aucune disposition légale n'interdit à la victime de déclarer le sinistre à l'assurance du responsable, surtout si elle n'est pas assurée.

- Lorsque le dégât est causé à une partie commune ou par un équipement défectueux ou une partie commune vétuste, c'est le syndic qui le déclare à l'assurance de la copropriété, si ce risque est couvert.

# La preuve du sinistre

- Le sinistre est un fait juridique, dont la preuve peut être rapportée par tout moyen.
- L'assureur ne saurait donc imposer des modalités particulières de preuves dans le contrat d'assurance.
- C'est à l'assuré, qui revendique la garantie dudit sinistre, d'en rapporter la preuve.
- C'est pour cela qu'il faut conserver tous les éléments prouvant le préjudice, si possible conserver le site en état, faire des photos, par témoignage...
- En cas d'acte de vandalisme, l'assurance peut imposer un dépôt de plainte.

# L'indemnisation du préjudice

- Attention : l'assurance ne prend pas en charge la suppression de la cause du sinistre mais la conséquence : elle ne réparera pas la canalisation fuyarde.
- Le montant de l'indemnisation : il sera égal au maximum à la valeur des biens (vétusté incluse) au moment du sinistre, ou à la remise en état, sous réserve que le contrat ne prévoit pas un plafond inférieur ou un forfait, et déduction faite des franchises éventuelles. Une indemnité d'assurance ne permet pas d'enrichissement.
- En cas de dommages corporels, le montant de l'indemnisation n'est pas limité.
- Si un tiers est responsable du sinistre, l'assureur engagera les démarches, et l'indemnisation sera versée par l'assureur de ce tiers.  
Exception : les conventions entre assureurs (IRSI et CIDE COP) et l'assurance dommage ouvrage.
- Si le responsable du dommage n'est pas identifié ou en l'absence de responsable (catastrophe naturelle), c'est l'assureur de la victime qui prend en charge l'indemnisation (sous réserve de la souscription d'une garantie appropriée).
- Si l'auteur du dommage n'est pas assuré, la victime doit engager une action en justice contre cette personne pour obtenir une indemnisation.
- En règle générale, si les dommages sont importants, un expert sera nommé par la société d'assurances pour procéder à une évaluation.

# L'expertise assurance

- ✓ L'assurance du sinistré désigne un expert pour :
  - identifier le bien endommagé ;
  - déterminer les circonstances du sinistre et établir le lien de causalité ;
  - évaluer l'étendue et le montant des dommages ainsi que les préjudices consécutifs au sinistre (s'ils sont garantis par le contrat).
  - indiquer des mesures conservatoires s'il y a lieu, (par exemple, le bâchage d'une toiture endommagée),
  - préconiser les modalités de remise en état : remplacer ou réparer les biens endommagés.
- ✓ En théorie : il s'agit d'un expert choisi par la société d'assurance, mais la déontologie lui impose l'équité, l'indépendance et la transparence. Il doit informer de ses visites, et convoquer toutes les autres parties concernées par l'événement. Principe du contradictoire..
- ✓ L'expert convoquera les parties à l'expertise dans un délai de 21 à 30 jours sauf accord de toutes les parties. Ce sera par un courrier recommandé AR. Les parties convoquées sont celles qui apparaissent concernées par le sinistre aussi bien en qualité de victime que de responsable.

# Qui représentera le syndicat des copropriétaires lors de la réunion d'expertise ?

- ✓ C'est le syndic qui recevra la convocation à cette réunion d'expertise en qualité de mandataire du syndicat des copropriétaires, si ce dernier est concerné par le sinistre.
- ✓ En théorie, le syndicat devra être représenté par son syndic le jour de l'expertise. Dans les faits, cela devrait dépendre de l'importance du sinistre par rapport à la copropriété...
- ✓ La présence de membres du conseil syndical n'est pas interdite. Elle est même conseillée : ses membres sont sur place et sont plus au fait des éléments matériels. Ils peuvent même avoir préparé le dossier et demandé un devis.
- ✓ Attention, si l'expertise est dans une partie privative, le résident peut ne pas laisser les membres du CS entrer chez lui.

**Il est donc nécessaire lorsque survient un sinistre qui concerne le syndicat des copropriétaires, de demander au syndic de tenir informer le conseil syndical de tous les échanges liés à ce dossier et des rendez-vous pris. Il faut demander copie de tous les documents, mails, courrier échangés (article 21 de la loi du 10 juillet 1965).**

# Comment est fixé le montant des dommages et ce qui sera remboursé par l'assurance ? 1/2

- L'expertise assurance doit permettre de fixer à l'amiable, le montant des dommages. Pour aider l'expert à évaluer les dommages, l'assuré peut, dans la mesure du possible, lui remettre les documents qu'il détient et qui sont nécessaires (des factures d'achat, de réparation, d'entretien, des bons de garantie, des actes notariés, des photos...)
- L'expert peut aussi demander des devis de remise en état ou de remplacement à des entreprises qu'il connaît. Il peut aussi évaluer en fonction de ses compétences.
- L'expert rédige ensuite un rapport destiné à l'assurance. Ce rapport n'est pas contradictoire, il ne demande pas l'avis aux différentes parties et ne leur transmet par son projet pour avis. Son seul client est l'assurance.
- Après avoir vérifié que la garantie d'assurance est acquise à l'assuré ainsi que les conditions contractuelles, l'assureur s'appuie sur le rapport d'expertise pour proposer une indemnisation. Si le contrat comporte une franchise, son montant reste à la charge de l'assuré. Il n'a pas l'obligation de transmettre le rapport sauf en cas de DO ou d'assurance de véhicules.

# Comment est fixé le montant des dommages et ce qui sera remboursé par l'assurance ? 2/2

- Dans une copropriété : l'assurance envoie sa proposition de prise en charge au syndic. Si le syndic accepte, il doit retourner son accord par écrit. L'indemnité d'assurance sera donc fixée à l'amiable, contractuellement et de manière définitive.
- Cette acceptation vaut renonciation à toute autre demande pour le même sinistre.
- **Cet accord engage le syndicat des copropriétaires : il est donc important que le conseil syndical soit au préalable saisi pour avis surtout si le montant est important. Même s'ils sont pris en charge par l'assurance, les travaux consécutifs au sinistre, pour la copropriété, devraient être autorisés par l'AG.**
- Dans les faits, le conseil syndical est rarement sollicité par le syndic.
- Il est possible de refuser la proposition qui a été faite par l'assurance. Ce refus doit être justifié car c'est alors au syndic de prendre en main le dossier. Souvent suite à un refus, l'assurance met le dossier en attente, en attendant la prescription biennale.
- **Utilisation de l'indemnité et comptabilisation : il est conseillé de passer en compte exceptionnel, comme les travaux, les sinistres importants.**

# La suite à donner au dossier en cas de désaccord

## sur l'indemnisation

### ➤ Expertise amiable contradictoire ou contre-expertise :

L'assuré a la possibilité de faire appel à un deuxième expert, autre que celui désigné par l'assureur. Les frais sont à la charge de l'assuré. Cette expertise est contradictoire car le 1<sup>er</sup> expert est convoqué.

### ➤ La tierce expertise :

- Si les deux experts ne parviennent pas à un accord, il faut faire appel à un troisième.
- Les trois opèrent alors en commun et à la majorité des voix. Les honoraires de ce troisième expert et les frais de sa désignation sont partagés à parts égales entre l'assureur et l'assuré.

### ➤ Si malgré ces voies de recours dites "internes", la situation n'est pas réglée, il est alors possible de saisir le médiateur de la société d'assurance.

### ➤ L'expertise judiciaire : le syndicat des copropriétaires engageant la procédure, il aura l'obligation d'avancer les frais d'expertise : il faut donc évaluer le cout final par rapport au gain escompté.

### ➤ Procédure judiciaire au fonds possible en cas de refus de prise en charge du sinistre par l'assurance.



# Les délais de prescription

- ✓ Délai de prescription en matière d'assurance : par principe, le délai de prescription est de deux ans. Il concerne toutes actions dérivant d'un contrat d'assurance et a pour point de départ la date à laquelle l'intéressé a eu connaissance du fait générateur.
- ✓ Pour l'assuré et l'assureur, les actions soumises à cette prescription biennale concernent aussi bien les actions en paiement ou en remboursement de cotisations que les actions en responsabilité contre l'assuré ou l'assureur (Non exécution d'une obligation contractuelle).
- ✓ L'interruption de cette prescription peut résulter d'une citation en justice. Elle peut aussi intervenir du fait de la désignation d'un expert à la suite d'un sinistre et enfin par l'envoi d'une lettre recommandée avec accusé de réception adressée par l'assureur à l'assuré et inversement. Cette lettre de l'assuré doit mettre l'assureur en demeure de payer les indemnités. Dans ces cas, le délai de deux ans court à nouveau à compter de la nomination de l'expert ou de la lettre recommandée.

# La convention IRSI (Convention d'Indemnisation et de Recours des Sinistres Immeuble) applicable à compter du 1<sup>er</sup> juin 2018

Ce n'est pas obligatoirement l'assurance du responsable qui paie les dommages.

Ce principe ne peut pas jouer plus d'une fois avec la même cause du sinistre dans les deux ans.

## •Quels sinistres sont concernés par la convention IRSI ?

La convention IRSI est applicable aux sinistres dégâts des eaux et incendie qui entraîne des dommages matériels inférieurs ou égaux à 5000 euros HT par local.

L'origine du sinistre se situe dans un immeuble ou dans un immeuble mitoyen ou voisin, quelle qu'en soit la cause (sauf celles expressément exclues dans la convention) et entraînant des dommages matériels.

## •Quelles sont les compagnies concernées ?

Les compagnies concernées sont celles qui ont adhéré à cette convention, qui n'est pas une obligation. Il faut au minimum deux compagnies indépendantes couvrant le sinistre.

Elle ne s'applique donc à un sinistre que si l'assurance de chacune des parties est adhérente.

•Comment sont gérées les franchises ? Elles sont inopposables dans le cadre de la convention IRSI sauf aux dommages immatériels consécutifs aux dommages matériels (type perte de loyers ou d'usage) ou lorsque l'assuré se cause des dommages à lui-même.

# Fonctionnement de la convention IRSI

La gestion est par local sinistré et non plus une gestion par sinistré.

L'assureur gestionnaire du sinistre est celui de l'occupant du logement où le sinistre a eu lieu. Il sera seul en charge de la gestion du dossier d'indemnisation.

Si l'occupant n'est pas assuré ou pas d'occupant, c'est l'assurance du propriétaire non occupant, qui prend en charge le sinistre.

L'assurance de la copropriété n'intervenant qu'en cas de défaut d'assurance RC du propriétaire non occupant, et pour les parties communes.

L'assureur devant indemniser les victimes est fixé selon les modalités suivantes :

- si les dégâts sont inférieurs à 1 600 € HT, l'assureur gestionnaire est aussi celui qui doit indemniser. Aucun recours n'est possible dans cette situation. Le sinistré n'a qu'un seul interlocuteur, son assureur.
- si les dégâts ont une valeur comprise entre 1 600 € et 5 000 €, l'assureur gestionnaire doit alors procéder à une expertise pour le compte des autres assureurs, qui doivent chacun indemniser leurs clients. Les recours entre eux sont possibles en cas de litige.

# Convention IRSI et dégâts des eaux depuis le 1<sup>er</sup> juillet 2020

Définition de la recherche de fuite :

« investigations destructives ou non nécessaires pour identifier et localiser la cause et/ou l'origine du dégât des eaux afin de préserver les biens et d'éviter l'aggravation du sinistre. La recherche de fuite comprend la remise en état des biens endommagés par ces investigations. La réparation de la cause en est exclue. »

L'organisation de la recherche de fuite :

- L'assureur de l'occupant (locataire ou copropriétaire) organise la recherche de fuite dans le local de son assuré.
- **Exception** : c'est l'assureur du copropriétaire non occupant qui la met en œuvre lorsque
  - Il faut faire une recherche destructive,
  - L'occupant n'est pas assuré,
  - L'appartement est vacant, loué meublé ou saisonnier,
  - Le locataire a donné congé au plus tard le jour du sinistre.

**L'assureur de l'immeuble n'organise la recherche de fuite que dans les locaux communs ou, exceptionnellement et par subsidiarité, en cas de non-assurance du copropriétaire.**

# Convention IRSI et dégâts des eaux depuis le 1<sup>er</sup> juillet 2020

Les assureurs prennent en charge les recherches de fuite organisées à leur initiative ou à celle de leurs assurés, même si cette recherche a eu lieu dans un autre local que celui de leur assuré.

**Exception depuis le 1<sup>er</sup> juillet 2020 :** Ce n'est pas automatiquement l'assureur de l'immeuble qui paye la recherche de fuite mise en place par le syndic. En effet, cette dernière est prise en charge par l'assureur du copropriétaire (occupant ou non) lorsque la fuite provient de son local.

Sinon, aucune action en remboursement n'est prévue pour une recherche de fuite, c'est-à-dire que l'assureur qui organise une recherche de fuite qui ne lui incombait pas, ne peut pas se faire rembourser par celui qui aurait dû s'en charger. Exception : les frais de RDF peuvent donner lieu à recours à l'encontre de l'assureur du responsable dès lors que leur montant est supérieur à 1600 € HT.

## **Autres nouveautés :**

- Aucun plafond pour la recherche de fuites,
- La mise en apparent ne relève plus de la convention.

# Autres conventions entre assurances

- **Convention CIDE COP** : Si les dégâts sont supérieurs à 5000€ (hors taxe), une autre convention existante prend le relais (CIDE-COP) ou encore les recours de droit commun. Dans ce dernier cas, chaque partie peut demander réparation aux autres assureurs responsables en nommant des experts distincts.

L'assurance habitation interviendra pour les dommages relatifs aux embellissements (peintures, carrelage, moquette, papier peint, etc.). Pour les dommages relatifs aux parties immobilières (murs, plancher, plafonds, etc.) c'est l'assureur de l'immeuble (MRI) qui devra payer les frais de réparation et ce même si les dommages se situent dans les parties privatives du logement.

- **Convention détérioration immobilière après un vol avec effraction** :

- Si le montant des réparations est inférieur ou égal à 1 600 € HT, c'est l'assurance habitation du locataire qui devra indemniser le sinistre dans les limites prévues par la garantie vol.
- Si le montant des réparations est supérieur à 1 600 € HT, c'est l'assurance du propriétaire qui se chargera d'effectuer les remboursements.

Immeubles en copropriété, pour les locaux à usage d'habitation :

- Les dommages aux embellissements ou aménagements sont en pris en charge par l'Assureur de l'occupant
- Les dommages aux parties immobilières, communes et privatives, sont pris en charge par l'Assureur de l'immeuble.

# Autres conventions entre assurances

## - Convention d'indemnisation des dommages aux parties immobilières et aux embellissements dans la copropriété

L'assureur garantissant les biens mobiliers du copropriétaire occupant lésé prend en charge :

- les dommages aux embellissements ;
- les dommages aux parties immobilières privatives, dans les conditions et limites de sa garantie, en complément du contrat de la copropriété en cas d'insuffisance de celui-ci.

L'assureur garantissant la copropriété prend en charge

- Les dommages aux parties immobilières privatives définies à l'article 2.2. ;
- Les dommages aux embellissements en complément du contrat du copropriétaire occupant en cas d'insuffisance de la garantie mobilière et immobilière de celui-ci ;
- Les dommages aux parties communes.

L'assureur garantissant les biens mobiliers du locataire ou de tout autre occupant prend en charge les dommages aux embellissements.

# Merci de votre attention

- Association des Responsables de Copropriété
  - 7 rue de Thionville, Paris 19<sup>ème</sup>
  - (métro Laumière ou Crimée)
  - Tel : 01.40.30.12.82
  - [Contact@arc-copro.fr](mailto:Contact@arc-copro.fr)
  - <http://arc-copro.fr>

