

CONVENTION INDEMNISATION RESPONSABILITE DES SINISTRES IMMEUBLES DENOMMEE

I.R. S. I.

DU 17 DECEMBRE 2018

Pourquoi cette formation ?

La sinistralité de nos contrats d'assurances MULTIRISQUES COPROPRIETE nous amènent à vous conseiller d'être très vigilants quant à vos déclarations de sinistres qui sont majoritairement des DEGATS DES EAUX

En effet, lorsque la compagnie prend en charge trop de dossiers sinistres, elle va appliquer une majoration de la prime qui peut être extrêmement importante et qui va durer deux ou trois ans ce qui va grever nos budgets de fonctionnement normal .

Nous vous expliquerons de quelle façon ce pourcentage se calcule entre montant des règlements sinistres et montant des primes

Nous vous recommandons donc :

- . De ne pas déclarer les « petits sinistres » dont le montant est généralement inférieur à 1000 euros**
- . D'approfondir la recherche des causes de dégâts des eaux à répétition afin de faire réaliser les travaux correspondants. On peut citer les exemples de toitures mal entretenues qui causent des infiltrations aux appartements des derniers étages (mais pas seulement) et surtout la vétusté des canalisations collectives (eaux usées ou « eaux-vannes), etc...**
- . Concernant les copropriétaires occupants ou bailleurs (PNO) : ils doivent obligatoirement s'être conformés à la disposition de la loi ALUR qui les oblige à être assurés en Responsabilité Civile Propriétaire Occupant ou Non Occupant.**

Cette Convention IRSI est applicable pour les sinistres DDE et Incendie

Elle a pour but de simplifier et d'accélérer la recherche de fuite et le traitement des sinistres et nous nous en étions réjouis d'autant qu'elle prévoyait de ne pas pénaliser régulièrement les contrats MULTIRISQUES COPROPRIETES comme le faisait allègrement la convention CIDRE

Au cours de la présentation que va nous en faire Monsieur Hubert DUCOURNAU, vous allez comprendre que cela n'est pas aussi simple

Je laisse donc la parole à M. DUCOURNAU que je remercie de l'important travail qu'il a réalisé pour rendre plus facile la compréhension de cette convention

M. Dominique TALEB et moi-même l'accompagneront dans les discussions qui suivront et nous vous invitons à poser toutes les questions que vous jugerez utiles au cours de cet exposé.

POUR RESUMER :

Finies les réunions de deux ou trois experts nommés par des compagnies différentes qui retardaient la recherche de fuite et la réparation des dégâts

Il y aura un gestionnaire unique, celui du local endommagé. Il sera chargé de constater la matérialité du sinistre, d'engager la recherche de fuite(RDF), de chiffrer les dommages, etc...

Prise en charge selon deux plafonds de dommages :

. Inférieur à 1600 euros HT : intégralité des dommages mobiliers (meubles et embellissements, dont la peinture, la moquette, etc..) et immobiliers (murs, parquets, fenêtres, etc.) sont pris en charge par l'assureur gestionnaire unique sans recours contre l'assureur du responsable (sauf évidemment en cas de sinistres répétitifs)

. Entre 1601 euros et 5000 euros HT : l'assureur du local endommagé (gestionnaire) réalise une expertise pour le compte de TOUS les assureurs impliqués. Dans le cadre d'une location il indemnise le locataire. Il effectuera ensuite un recours contre l'assureur du « responsable »

La répartition du règlement s'effectue en fonction du propriétaire des biens sinistrés : les effets du locataire et les embellissements relèvent de son assurance personnelle habitation. Les dommages immobiliers relèvent de l'assurance PNO du bailleur. Les recours sont intentés par les différents assureurs entre eux mais n'entravent pas le règlement à la victime

EXPERTISE :

La mission de l'expert pour compte commun (donc missionné par l'assureur gestionnaire) est de :

- vérifier l'existence d'investigations préalables et mettre en œuvre si nécessaire la RDF**
- chiffrer l'ensemble des dommages du local sinistré (y compris dommages immatériels inférieurs à 5000 euros HT)**
- déterminer le barème applicable en cas de recours**
- déposer son rapport et l'adresser à l'ensemble des assureurs identifiés concernés par le sinistre...**

RECHERCHE DE FUITE :

Désormais garantie par le gestionnaire unique (auparavant c'était l'assureur qui avait commandé cette recherche qui la prenait en charge)

ATTENTION : si la recherche de fuite a été effectuée **AVANT** la déclaration de sinistre, c'est l'assureur de celui qui l'a commandée qui la prend en charge

. et autre exception : en cas de refus d'accès à un local par un occupant pour faire la recherche de fuite , c'est l'assurance de l'immeuble qui devra organiser cette recherche et la financer...

POINT TRES POSITIF : l'installation qui doit passer en apparent - pour éviter des travaux très importants et destructeurs – (ex. canalisations encastées dans le sol de l'appartement) est prise en charge au titre de la recherche de fuite... (dans la limite du plafond de la convention)

EN CAS DE NON ASSURANCE D'UN COPROPRIETAIRE :

La convention IRSI s'articule autour de trois acteurs : l'assureur de l'occupant (Multirisques Habitation), celui du propriétaire bailleur (PNO) et celui de la copropriété (Multirisques Immeuble MRI)

Nous avons vu que c'est en principe l'assureur de l'occupant lésé qui indemnise son assuré

Mais en cas d'absence d'assurance du locataire : - l'assureur du PNO vient en remplacement

Mais si ce dernier n'est pas non plus assuré, c'est l'assureur de la copropriété qui prend en charge.... Principe de subsidiarité...

Il faut rappeler à ce sujet que la loi ALUR a instauré l'obligation pour tout propriétaire de s'assurer en responsabilité civile confirmant ainsi l'article 9-1 de la loi de 1965 « 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 dont il doit répondre. »

Nous vous conseillons d'inclure une délibération spécifique dans toutes vos convocations d'AG (tous les ans) pour rappeler cette obligation faite aux copropriétaires bailleurs car d'une part l'assureur de l'immeuble serait fondé à engager un recours contre le copropriétaire non assuré et d'autre part cela grève la sinistralité de l'assurance de la copropriété et par là même occasionne une majoration de prime que tous les copropriétaires vont supporter.... Le syndicat des copropriétaires sera également fondé à engager un recours contre le PNO non assuré pour n'avoir pas respecté la loi et contribué de ce fait à l'augmentation de la prime.

Nous profitons de la présente réunion pour vous donner l'information suivante concernant les colonnes montantes électriques dans les copropriétés :

L'article 55 bis AA de la loi ELAN prévoit le transfert de la rénovation de ces colonnes au réseau public de distribution (ENEDIS en général) dans un délai de deux ans à partir de la publication de la loi. Ce transfert sera effectué automatiquement à la fin de ce délai.

Toutefois le Conseil Syndical peut anticiper ce transfert par un vote en AG (ce qui peut s'avérer utile si des travaux urgents s'imposent) :

Le Médiateur de l'Energie explique en effet que « si des rénovations urgentes s'avèrent indispensables il ne sera pas nécessaire d'attendre les deux ans : les copropriétaires des immeubles concernés pourront transférer, dès la publication de la loi, la propriété des colonnes montantes par une simple notification au gestionnaire de réseau sans qu'il puisse s'y opposer. »

Nous vous donnons ci-dessous un projet de résolution :

« L'AG ayant pris connaissance de l'article 55 bis AA de la loi ELAN, décide de transférer la propriété de toutes les colonnes montantes électriques de notre résidence afin de les incorporer au réseau public de sorte que..... (ENEDIS ou autres) , gestionnaire actuel du réseau (ou tout autre société qui pourrait lui être substituée) ne puisse contester être tenu de leur maintenance, de leur renforcement et de leur renouvellement.

En conséquence, la copropriété tiendra..... (ou tout autre société qui pourrait lui être substituée) pour seule responsable des dommages matériels ou corporels qui viendraient à être causés, directement ou indirectement, à la copropriété ou aux tiers du fait de la présence ou du fonctionnement des dites colonnes montantes »

Rappel des autres délibérations à mettre à l'ordre du jour de toutes les AG, tous les ans :

. L'autorisation donnée à la police Nationale ou Municipale d'intervenir dans les parties communes de la copropriété

. la saisie-immobilière des lots dont les copropriétaires ne paient pas les charges pour tous les dossiers en cours et également pour ceux dont la procédure n'est pas encore engagée mais qui va l'être (exigence des juges)

Nous vous remercions de votre attention et nous vous souhaitons d'excellentes fêtes de fin d'année

A L'ANNEE PROCHAINE....