

LES SINSITRES : le principe et les règles applicables

A / LES PRECAUTIONS À PRENDRE

Pour ce qui est des dégâts des eaux :

Pour éviter en amont ce type de sinistre, nous vous conseillons de :

- Ne pas mettre en fonction vos équipements à effet d'eau durant votre absence, même pour quelques minutes
- Couper systématiquement votre arrivée privative d'eau lorsque vous vous absentez plus de trois jours et de penser à laisser vos coordonnées (ou celles de votre locataire) à jour au syndic, tout en assurant qu'une personne proche de votre entourage (gardien, famille, amis...) puisse permettre l'accès à votre logement en cas de sinistre pour réparation d'urgence.

Ces mesures essentielles impactent directement l'endigement du désordre et la réactivité des intervenants.

Pour ce qui est des incendies :

- Pensez à ne pas surcharger les prises
- Ne jamais fumer dans l'appartement ni même dans les balcons ou les différentes parties communes de la résidence.
- Surveillez de façon constante les fritures, poêles et fours activés en cuisine
- Ne déposer aucun objet inflammable sur balcons, emplacement de parking et autres lieux non autorisés selon la législation en vigueur. Votre responsabilité civile pourrait être engagée.

B / LES BON REFLEXES EN CAS DE SINISTRE AVERE

Lors de la survenance d'un dégât des eaux :

Pensez à disjoncter en premier lieu le tableau électrique de l'appartement.

Prévenir le gardien de l'immeuble si le SDC en est pourvu puis le syndic et le conseil syndical
Fermez la vanne de l'appartement si la fuite provient d'une alimentation d'eau (chaude ou froide) de celui-ci.

A défaut d'accès à l'appartement, fermez le robinet de la colonne montante de distribution d'eau vers les appartements située en amont (généralement en cave) en prenant soin d'en aviser les autres résidents du même bâtiment, le gardien et le syndic.

Si le désordre semble plutôt provenir d'un engorgement des canalisations d'évacuation, tentez dans un premier temps de désengorger les canalisations privatives de l'appartement (horizontales).

Si le désordre trouve son origine sur une descente d'évacuation verticale (commune) il y a lieu d'en avertir le gardien, syndic puis le conseil syndical et ne pas valider de devis d'entreprise d'intervention en urgence sans avis préalable explicite du syndic.

C / LA GESTIONS DES DECLARATIONS : LES DELAIS ET LE SUIVI

Les Délais :

Il faut déclarer le dégât à votre assureur dans un délais de 5 jours après en avoir pris connaissance. Pour ce qui est du dépôt de plainte en cas de vol il doit être effectué dans les 48 heures.

Le suivi :

Seule l'origine du sinistre doit être réparée dans l'immédiat, pas les dommages consécutifs tant que l'expert diligenté par l'assurance ne s'est pas déplacé et/ou a expressément permis que les travaux de réparation s'effectuent.

Il faut impérativement transmettre à votre assureur toutes les convocations à rendez-vous d'expertises que vous recevrez des autres experts (syndic, propriétaire ou locataire)

Il convient en amont de l'expertise de préparer des devis pour que l'indemnité qui sera proposée corresponde au mieux financièrement et en terme de descriptifs à la réalité des travaux à entreprendre (les quantités, métrages et cout unitaires sont requis)

Il ne faudra pas oublier, pour le solde de l'indemnité qui pourraient être à percevoir, de produire la facture des travaux réglée dans les meilleurs délais, ce solde n'étant disponible que durant 2 ans à compter de l'ouverture du dossier.

D /NOTION SUR LES CONVENTIONS APPLICABLES

Les copropriétés sont soumises alternativement selon les cas de figures à deux types de convention à ce jour : La convention IRSI ainsi que la convention CID COP donc copies ci jointes

LA CONVENTION IRSI

La convention d'indemnisation en recours des sinistre immeubles (IRSI) a été élaborée afin de faciliter la gestion et le remboursement des sinistre relatif à un dégât des eaux ou incendie.

Elle concerne les dommages inférieurs ou égaux à 5 000 € HT et pour des dommages impliquant au moins 2 société d'assurance signataire de la convention.

Elle permet qu'un seul expert, nommé « le gestionnaire du sinistre », intervienne dans la prise en charge de la gestion du dossier pour le compte de tous les assureurs saisis.

L'idée est que cet « assureur gestionnaire » simplifie le procédures en organisant lui-même la recherche de responsabilité (de fuite) , déterminant l'assureur devant indemniser le dommages supérieurs à 1600 € et en encadrant le recours éventuels entre assureurs.

Cette convention de caractérise par une méthodologie en 2 tranches distinctes :

La tranche 1 pour les dommages inférieurs à 1600 € ou l'assureur gestionnaire prend en charges l'intégralité des dommages (dont la recherche de fuite) matériels sans recours auprès de ses confrères

La tranche 2 pour les dommages compris entre 1 601 et 5 000 €. L'assureur gestionnaire doit mandater un expert dont les conclusions seront opposables à tous les assureurs (sauf expertise judiciaire) L'assureur gestionnaire assure l'indemnisation puis la répartition entre assureurs ou chaque assureur est responsable de l'indemnisation de son assuré (ainsi l'assureur du corpopriétaire occupant prendra en charge le sinistre provenant d'une partie privative, la copropriété sera responsable si l'origine du sinistre provient d'une partie commune ou éléments commun et l'assureur du locataire assumera les dommages sur le mobilier de ce dernier)

La convention CID-COP :

Pour les dommages supérieurs à 5 000 € la convention CID-COP prend le relais.