

Du nouveau dans les dégâts des eaux... de CIDRE à IRSI, un long fleuve plus tranquille ?

SERVICES IMMOBILIERS



Loiselet & Daigremont



É D I T O

La gestion et le traitement des sinistres liés à un dégât des eaux sont fréquemment un sujet complexe et épineux dans les copropriétés. Recherche de l'origine des désordres, des responsabilités, détermination des lésés, description, le cas échéant, des travaux pour mettre un terme à la fuite, travaux de réparation des dégâts résultant du sinistre, suivi du dossier entre les différents intervenants (auteurs, lésés, experts, compagnies d'assurance), et les nombreux aspects inhérents à un tel sinistre (délais, garanties, franchises, indemnités différées) font du dégât des eaux un dédale que beaucoup ont du mal à suivre.

Dans bien des cas, la gestion d'un dossier de cette nature est également difficile à appréhender pour les professionnels, qu'ils soient gestionnaires immobiliers (syndics, gestionnaires locatifs), intermédiaires en assurance (agents, courtiers), entreprises (plombiers, étanchéistes ou peintres). Architectes ou experts sont parfois aussi impliqués dans des sinistres qui peuvent sembler simples à traiter, mais qui se révèlent finalement complexes, notamment en cas d'origines multiples, ou lorsqu'il existe un nombre important de lésés.

C'est dans le but de simplifier un système très ardu que les compagnies d'assurances ont récemment signé une convention pour tenter de rendre cette aventure plus facile à vivre pour tous. Faisons connaissance avec IRSI...

JEAN-PIERRE LOISELET | PHILIPPE LOISELET

Colonnes montantes d'électricité : La loi ELAN tranche en faveur des copropriétés...

Les colonnes montantes d'électricité appartiennent-elles aux copropriétés ou au réseau public de distribution d'électricité ? Cette question était primordiale, car les travaux de rénovation sont souvent coûteux et, s'ils étaient à la charge des copropriétés, pouvaient être financièrement insupportables. Depuis plus de 10 ans, en l'absence de textes clairs en la matière, de nombreuses copropriétés et Enedis, le gestionnaire du réseau public de distribution d'électricité, s'affrontaient à ce propos.

Nous avons abordé ce sujet en 2016 avec Monsieur Jean Gaubert, Médiateur national de l'énergie, à l'occasion du 3^e Colloque Loiselet & Daigremont des conseils syndicaux. Les décisions de justice sur le sujet donnaient raison tantôt aux copropriétés, tantôt à Enedis, même si une tendance favorable aux copropriétaires semblait se dessiner.

« Ce flou juridique n'était pas satisfaisant, eu égard notamment aux enjeux en matière de sécurité, a indiqué le Médiateur national de l'énergie à l'occasion du vote de la loi Elan, en se félicitant de cette solution qui a le mérite de la simplicité.

L'article 55 bis AA de la loi pose comme principe que, sauf opposition des copropriétés, toutes les colonnes montantes appartiendront désormais automatiquement au réseau public de distribution d'électricité, et ce, dans un délai de 2 ans à compter de la promulgation de la loi. Ce transfert de propriété sera effectué automatiquement à titre gratuit et sans contrepartie et aura pour conséquence qu'Enedis aura la charge des travaux d'entretien.

Si des rénovations urgentes s'avèrent indispensables, il ne sera pas nécessaire d'attendre deux ans. Le transfert de propriété pourra se faire en cas de nécessité ou d'urgence à réaliser des travaux. Rappelons enfin que le Médiateur national de l'énergie a émis, le 23 juillet 2018, une recommandation concernant les colonnes montantes, dans laquelle il juge que « lorsque le gestionnaire du réseau public entend procéder à sa rénovation, il ne doit en résulter aucun préjudice pour la copropriété : les lieux doivent être remis dans un état aussi proche que possible de leur état antérieur aux travaux et le respect d'une norme, surtout lorsqu'elle n'est plus obligatoire, ne pouvait être invoqué pour justifier une atteinte à ce principe au prétexte que les ouvrages existants doivent être déviés ou refaits selon d'autres techniques ».

Du nouveau dans les dégâts des eaux...

Les règles qui régissent le règlement des sinistres liés aux dégâts des eaux en copropriété, sont fixées par des conventions signées entre les compagnies d'assurance. Après une trentaine d'années de fonctionnement, les compagnies ont mis un terme à la principale d'entre elles, la Convention d'Indemnisation Directe et de Renonciation à Recours (CIDRE), cette convention souvent critiquée par les professionnels comme n'étant plus adaptée aux besoins actuels.

En effet, de très nombreux sinistres étaient régulièrement pris en charge par les assurances des copropriétés, alors même que ces dernières n'étaient ni lésées, ni responsables. Cela augmentait de façon automatique la sinistralité des contrats et donc le montant des primes d'assurances, sans pour autant que la copropriété soit responsable des sinistres.

Après des années d'attente et d'annonces de nombreuses fois repoussées, la convention IRSI (convention d'Indemnisation et de Recours des Sinistres Immeuble) remplace, depuis le 1^{er} juin 2018, la CIDRE désormais passée aux oubliettes.

Les objectifs affichés par la convention IRSI sont de simplifier la gestion des sinistres et de rendre l'indemnisation des lésés plus rapide. Marquant la volonté des compagnies de rééquilibrer les charges entre assureurs, elle utilise le principe du « guichet unique » avec la désignation systématique d'une compagnie « pilote » de l'opération. La convention IRSI s'applique si au moins deux compagnies signataires sont mises en cause.

■ LES GRANDES NOUVEAUTÉS D'IRSI...

La nouvelle convention, validée par l'assemblée générale de la Fédération Française de l'Assurance (FFA) courant décembre 2017, a pour objet d'harmoniser la gestion des sinistres dégâts des eaux et incendie d'un montant inférieur ou égal à 5 000 € HT par local (logement, commerce, etc), entre les différents acteurs de ces sinistres (occupants, propriétaires bailleurs et syndicats de copropriété).

Dans les grandes lignes, les modifications apportées par la nouvelle convention sont les suivantes :

1 - Disparition de la notion de « lésé »...

Dans la gestion des sinistres « dégât des eaux », la notion de lésé est remplacée par celle de « local » et, pour chaque sinistre, sera désigné un gestionnaire unique pour chaque local sinistré. Cette notion va déterminer la compagnie qui prendra en charge l'instruction et la gestion du dossier :

- Pour les locaux privés, l'assureur gestionnaire est désormais automatiquement celui de l'occupant, quelle que soit sa qualité (copropriétaire, locataire),
- En cas de local vacant, l'assureur gestionnaire est celui du propriétaire bailleur,
- Pour les parties communes, l'assureur gestionnaire est normalement celui de l'immeuble.

2 - Simplification des expertises...

Le coût des opérations d'expertise étant devenu très élevé, surtout pour les sinistres les moins importants (qui sont néanmoins les plus fréquents), des mesures que l'on peut qualifier de radicales, ont été décidées :

- Pas d'expertise obligatoire pour les sinistres dont le montant est inférieur à 1.600 € HT par local : la compagnie gestionnaire du sinistre peut évaluer les dommages par tout moyen à sa convenance.
- Pour les sinistres compris entre 1.600 € et 5.000 € HT par local, la convention prévoit une expertise unique qui sera réalisée par un expert agissant pour le compte commun des compagnies

concernées, ce qui entraînera la disparition des expertises contradictoires avec la présence de deux — ou plusieurs — experts, ce qui simplifiera le processus et en réduira les coûts.

- Pour les sinistres d'un montant supérieur à 5.000 € HT, on sort de la convention, et c'est le régime commun qui s'applique, avec une expertise contradictoire et la présence des experts de toutes les parties concernées.

3. Les recours...

Si c'est la compagnie d'assurance qui prend en charge l'indemnisation de son assuré, la question des recours contre le ou les responsables du sinistre devient déterminante pour cette compagnie. La nouvelle convention vient, là encore, simplifier les choses. Les recours seront systématiquement abandonnés pour les sinistres inférieurs à 1.600 €, sauf si :

- le sinistre a un caractère répétitif,
- le sinistre engage la responsabilité d'un tiers à l'immeuble.

Les recours continueront en revanche à être exercés pour les sinistres compris entre 1.600 € et 5.000 € HT par local (dégâts matériels et frais afférents).

La question de la nature des dommages ne se posera plus (immobiliers ou embellissements), car seul sera pris en compte le montant total de ces dommages (y compris les frais de recherche de fuite et les petits dommages immobiliers inférieurs à 240 €) pour déterminer la modalité de gestion du dossier : inférieur à 1.600 €, compris entre 1.600 € et 5.000 € et supérieur à 5.000 € HT par local, qui fait sortir le sinistre de la convention.

La structure de prise en charge des événements garantis est désormais organisée sous la forme du « tous risques sauf », ce qui signifie que toutes les origines de sinistres seront réputées garanties, à la seule exclusion de celles limitativement prévues par l'IRSI.

Les compagnies ne pourront plus opposer les franchises, les plafonds, les conditions de garantie, ou les règles proportionnelles de prime au titre des dommages matériels, quel que soit leur montant.

4. Les recherches de fuite...

C'est un des thèmes les plus sensibles en matière de dégât des eaux. Le changement majeur introduit par IRSI concerne précisément cet aspect. Désormais, la recherche de fuite est réputée garantie.

De ce fait, elle va s'imposer à toutes les compagnies signataires d'IRSI. Il s'agit des investigations de recherche, qu'elles soient destructives ou pas, dans le local sinistré ou dans un autre local, nécessaires pour identifier l'origine du dégât des eaux. Seront compris par ailleurs les frais de remise en état des biens éventuellement endommagés par les investigations.

Il appartiendra à l'assureur gestionnaire du sinistre de diligenter la recherche de fuite et de la prendre en charge. Dans la plupart des cas, il s'agira de l'assureur de l'occupant. Toutefois la convention introduit une subtilité que l'expérience permettra probablement d'appréhender. Elle distingue en effet la « recherche de fuite » proprement dite, de



Loiselet & Daigremont
SERVICES IMMOBILIERS

2019

La direction et l'ensemble
des équipes de Loiselet & Daigremont
vous adressent leurs

meilleurs vœux

à l'occasion de la nouvelle année.

« l'investigation préalable ». Cette dernière est en général effectuée par l'occupant, le gestionnaire, avec ou sans l'assistance d'un professionnel (plombier, architecte), afin d'éviter l'aggravation du sinistre et l'atteinte aux biens. Cette investigation préalable sera prise en charge par l'assureur de celui qui l'a réalisée et ne donnera pas lieu à remboursement entre compagnies.

C'est seulement lorsque cette investigation préalable n'aura pas permis de déterminer la cause du sinistre et/ou l'origine du sinistre que la recherche de fuite proprement dite sera opérée, avec le concours de l'assureur de l'immeuble. On imagine que les motifs d'investigation préalable seront fréquents (impossibilité d'accès dans un appartement, nécessité de procéder à une recherche destructive, pluralité de locaux concernés, etc.) et que le gestionnaire et l'assureur de l'immeuble continueront à être régulièrement sollicités. Gardons-nous enfin d'un excès d'enthousiasme car, dans la mesure où IRSI prévoit une renonciation à recours pour les recherches de fuite d'un coût inférieur à 1.600 € HT, il est à craindre que la sinistralité des immeubles ne baisse pas véritablement...

Propriétaires bailleurs : obligation d'assurance...

La loi Alur n° 2014-366 du 24 mars 2014 a introduit, pour tout copropriétaire, même non occupant, l'obligation d'assurance au titre de sa responsabilité civile personnelle, en complément de l'assurance souscrite par la copropriété et celle de son éventuel locataire.

En effet, des dommages mobiliers n'engageant ni la responsabilité de l'immeuble, ni celle du locataire, peuvent survenir du simple fait d'installations appartenant au bailleur, comme par exemple un volet ou un garde-corps descellé et tombé sur la chaussée, un chauffe-eau mal installé, qui inonde le mobilier de plusieurs appartements ou un compteur électrique à l'origine d'un incendie.

Une mise en cause étant toujours possible, l'assurance du copropriétaire non occupant, au-delà de son obligation, présente une réelle sécurité pour le propriétaire bailleur