

A partir du 01 juin 2018, la convention de règlement de sinistre CIDRE est abandonnée au profit de la nouvelle convention IRSI (convention d'Indemnisation et Recours des **Sinistres Immeuble**).

Cette nouvelle convention concerne les sinistres dégâts des eaux et incendie inférieurs à 5000 € HT et survenus à partir du 01/06/2018. Pour les sinistres survenus avant le 01/06/2018 mais déclarés après, c'est toujours la convention CIDRE qui s'applique.

Les autres conventions CIDE-COP, convention relatives aux détériorations immobilières suite à un vol ou une tentative de vol ... continuent à s'appliquer.

LES PRINCIPAUX CHANGEMENTS

- ✓ Une convention commune aux sinistres dégâts des eaux et incendie
- ✓ La désignation d'un assureur gestionnaire :
 - Pour les locaux privés : c'est l'assureur de l'occupant du local sinistré : propriétaire occupant, locataire, occupant à titre gratuit... A titre subsidiaire, en cas de non assurance de l'occupant ou du propriétaire non occupant, c'est l'assureur de l'immeuble qui devient gestionnaire
 - Pour les locaux communs : c'est l'assureur de l'immeuble
- ✓ Le seuil de 1600 € HT de la convention CIDRE est remplacé par un seuil unique de 5000 € HT avec deux tranches :
 - Tranche 1 : Concerne les sinistres dont le seuil ne dépasse pas 1600 € HT pour les dommages matériels et les frais afférents cumulés. Dans ce cas, la prise en charge des dommages incombe à l'assureur gestionnaire
 - Tranche 2 : Concerne les sinistres dont le montant des dommages matériels et frais afférents est situé entre 1600 € HT et 5000 € HT. Dans ce cas, l'assureur gestionnaire organise une expertise pour compte commun. L'expert convoquera toutes les parties concernées par le sinistre y compris le syndic mais pas leurs assureurs. Son rapport sera opposable. Ainsi l'assureur immeuble ne sera plus convoqué et un recours pourra être exercé contre lui sans possibilité de le contester, sauf expertise judiciaire. **Attention, les convocations à expertise que vous recevrez ne seront plus adressées en recommandé mais par lettre simple. Il est donc important de nous les transmettre afin que nous puissions y répondre si nécessaire.**
- ✓ Extension de la convention aux recherches de fuite ainsi qu'aux frais de remise en état des biens endommagés par ces investigations. Le passage en apparent est considéré comme une modalité de recherche de fuite.
- ✓ Extension de la convention aux locaux meublés
- ✓ Intégration des assurances PNO dans le système conventionnel. la convention dispose que c'est l'assurance du propriétaire non occupant, rendue obligatoire depuis la loi ALUR de 2014, qui prendra en charge les dommages lorsque :
 - Le local est vacant ou le congé a été donné ou reçu
 - En cas d'insuffisance ou d'absence d'assurance du locataire
 - Pour les locations meublées ou saisonnières

LES EXCLUSIONS ET LES FRANCHISES

La nouvelle convention précise les nouvelles règles applicables au titre des exclusions et des franchises :

- ✓ Liste précise des exclusions :
 - Pour les dégâts des eaux : infiltrations par façades, murs enterrés, menuiseries extérieures, infiltration par les conduits de cheminée, ventilation, suite à absence ou destruction partielle de toiture, phénomènes de condensation ou d'humidité, eaux de ruissellement, débordements de cours d'eau, remontées capillaires, écoulements de liquides autres que l'eau.... Cette liste est exhaustive. Aussi, tout ce qui n'est pas exclu sera réputé être garanti
 - Pour les incendies : phénomènes naturels (foudre, éruption volcanique...), évènements relevant des catastrophes technologiques, évènement imputables aux véhicules terrestres à moteur, feux de forêt... Cette liste est exhaustive. Aussi, tout ce qui n'est pas exclu sera réputé être garanti
- ✓ Exclusion du champ d'application des chambres d'hôtes et d'hôtels
- ✓ En tranche 2, Exclusion des locaux mixtes ou professionnels lorsque le sinistre prend naissance ou affecte les parties à usage professionnel
- ✓ Si le sinistre résulte de plusieurs causes dont une exclue, la convention ne s'applique pas
- ✓ Les franchises sont inopposables sauf pour les dommages immatériels consécutifs ou si l'assuré se cause un dommage à lui-même. Il est à noter qu'à ce jour beaucoup de compagnie d'assurance multirisque immeuble on inséré des franchise à 2000 € pour sortir de la convention CIDRE . Donc quid quant à l'insertion de futurs franchises si les résultats statistiques de l'immeuble sont déficitaires. Vont-elles proposer des franchises supérieures à 5000 € pour sortir de cette nouvelle convention ?

LES RECOURS ET ACTIONS EN RECUPERATION

Les modalités d'exercice des recours et actions en récupération sont les suivants :

- ✓ En tranche 1 :
 - les dommages sont pris en charge par l'assureur gestionnaire sans recours sauf s'il s'agit de sinistres répétitifs ou si le sinistre relève d'une responsabilité civile professionnelle
 - les dommages immatériels consécutifs aux dommages matériels peuvent donner lieu à recours
- ✓ En tranche 2 :
 - Action en récupération ouverte à l'assureur du copropriétaire occupant pour les dommages immobiliers lorsque qu'aucun recours ne peut être effectué soit parce que le copropriétaire est conventionnellement responsable de ses dommages, soit parce que la cause du sinistre est inconnue ou soit parce que le responsable conventionnel n'est pas assuré
 - Pour les dommages en parties communes, possibilité de recours en vétusté déduite à l'encontre de l'assureur conventionnellement responsable sous certaines conditions.

LA GESTIONS DES SINISTRES EN CONVENTION N'EST PAS UNE OBLIGATION

En votre qualité d'assuré, vous n'êtes pas signataire des conventions, seules les compagnies le sont.

Il existe sur le marché de l'assurance immeuble des compagnies non signataires.

La souscription du contrat multirisque immeuble auprès d'une compagnie non adhérente permet de gérer les sinistres selon les règles du droit commun. Les garanties du contrat ne seront activées que si la copropriété est responsable du sinistre ou si ce sont les parties communes qui sont endommagées (avec recours éventuel contre le responsable). Les sinistres d'origine privative et affectant d'autres parties privatives seront pris en charge par la compagnie d'assurance garantissant le lésé avec recours éventuel contre le responsable. Ainsi la charge sinistre affectant le contrat multirisque immeuble est moins impactée et mécaniquement les primes restent stables.

La mise en application de la nouvelle convention IRSI à partir du 01 juin 2018 ne remet pas en cause les bénéfices de ce contrat. En effet, d'une part les autres conventions restent d'actualité (CIDE COP : convention des détériorations immobilières en cas de vol ou tentative de vol....) et d'autres part, la nouvelle convention IRSI prévoit que dans certains cas le sinistre restera à la charge du contrat d'assurance de l'immeuble : clause de subsidiarité avec abandon de recours contre le responsable, action en remboursement ouverte, pour les dommages immobiliers, aux compagnies d'assurances garantissant les copropriétaires occupants....

Parmi son panel de solution d'assurance à destination des copropriétés, le cabinet FG COURTAGE propose un contrat souscrit auprès d'une compagnie non adhérente. Il offre des garanties équivalentes à celles d'un intercalaire incluant les garanties Tags et graffitis, bris de machine, infiltration par façade, effondrement.....Il est également possible de souscrire en option la garantie protection juridique de la copropriété.

Nous restons bien entendu à votre écoute et à votre disposition pour tous renseignements dont vous pourriez avoir besoin

N'hésitez pas à nous contacter

FG COURTAGE Partenaire de vos projets d'assurance