

Le Guide – Dégât des eaux

Qu'est-ce qu'un dégât des eaux.....	p. 1
Que faire après un dégât des eaux.....	p. 2
La recherche de fuite.....	p. 2
La convention CIDRE.....	p. 3
La convention CIDE COP.....	p. 4

QU'EST-CE QU'UN DEGAT DES EAUX ?

Le dégât des eaux est un sinistre fréquent : de 500 000 à un million de cas chaque année en France.

De la fenêtre laissée ouverte jusqu'à la rupture de canalisation, le dégât des eaux peut avoir de multiples origines et toucher les biens mobiliers ou immobiliers. Il met souvent en cause deux logements ou plus : une baignoire qui déborde chez l'un se transforme en plafond trempé chez l'autre...

Plusieurs cas peuvent se présenter :

- Le sinistre s'est produit chez vous et seule votre habitation a été endommagée ;
- Le sinistre s'est produit chez vous. Votre habitation et celle d'un tiers (voisin) ont été endommagées ;
- Le sinistre s'est produit chez un tiers et a endommagé votre habitation.

Si d'autres appartements que le votre sont touchés, il faut alors revenir directement au système du **constat amiable de dégât des eaux** à remplir et signer avec chacune des parties lésées (« *Que faire après un dégât des eaux* » - p.2). Quoiqu'il arrive, et contrairement à une idée reçue, l'assurance de la copropriété ne peut être mise en cause que si le problème vient d'une partie commune, par exemple d'une canalisation non privative.

Votre assurance multirisque habitation pourra prendre en charge facilement ce **dégât des eaux**, grâce notamment à deux conventions :

- ▶ Convention « CIDRE » (Convention d'Indemnisation Directe et de Renonciation à Recours) – p.3
- ▶ Convention « CIDE COP » (Convention d'Indemnisation Dégâts des Eaux dans la Copropriété) – p.4

QUE FAIRE APRES UN DEGAT DES EAUX ?

Pour l'occupant : copropriétaire ou locataire

Il appartient à tout occupant locataire ou copropriétaire de déclarer en premier lieu à son assureur un dommage en partie privative.

A cet effet, un constat amiable devra être rédigé et adressé par l'occupant à son assureur afin de le renseigner sur les parties en présence et sur l'origine du sinistre.

Si le sinistre relève de la convention CIDRE (voir p.2), seul l'assureur du lésé sera amené à intervenir.

Dans l'hypothèse où le logement est loué et que le locataire a lui-même exécuté les embellissements, l'assureur du locataire l'indemnise sous réserve qu'il obtienne le désistement du propriétaire et l'engagement du locataire d'effectuer les travaux de remise en état.

Si le locataire n'a pas exécuté les embellissements, l'assureur du locataire l'indemnise après avoir reçu l'accord écrit du propriétaire. A défaut de l'obtenir dans un délai d'un mois, l'assureur du locataire n'indemnise pas les embellissements endommagés : c'est à l'assureur du propriétaire de le faire.

Si les limites de la convention CIDRE sont dépassées, l'assureur de l'occupant organisera une réunion d'expertise contradictoire avec l'assureur du responsable.

Pour le syndic d'immeuble

Il appartient au syndic de déclarer le sinistre à l'assureur de l'immeuble dans les cas suivants :

- ▶ Dommages touchant les parties communes
- ▶ Demande de convocation à une expertise du syndicat des copropriétaires adressée en recommandé avec AR par l'assureur d'un occupant lésé
- ▶ Demande expresse et motivée de l'assureur d'un occupant pour prise en charge de dommages immobiliers privatifs lorsque le montant de ces dommages excède 240€ HT / sinistre.

LA RECHERCHE DE FUITE

Qui doit faire la recherche de fuite ?

Elle incombe au copropriétaire ou à l'occupant responsable lorsque la fuite provient d'une partie ou d'une canalisation privative.

Elle incombe au syndic de l'immeuble lorsqu'une partie commune est à l'origine de la fuite.

Attention, une canalisation traversant une partie privative (encastrée ou non) est selon l'article 3 de la loi du 10 juillet 1965 présumée partie commune dès lors qu'elle est afférente à un élément d'équipement commun.

A cet effet, il diligentera dans les meilleurs délais un plombier en vue de déceler la fuite.

Quelle attitude adopter face à une demande de recherche de fuite ?

Le syndic d'immeuble est très, voire trop souvent, sollicité pour faire procéder à la recherche d'une fuite et à sa réparation alors même que l'occupant locataire ou copropriétaire lésé n'a pas engagé de démarches, pour déterminer la cause de la fuite, hormis celle d'une déclaration auprès du bailleur ou gérant (dans le cas d'un locataire) ou du syndic (dans le cas du copropriétaire).

C'est pourquoi, face une demande d'intervention d'un plombier par un copropriétaire ou un occupant, il est indispensable, avant de diligenter cette intervention, que le syndic recueille un certain nombre d'informations.

A cet effet, le syndic adressera un courrier à la victime lésée dans lequel il l'informerá des démarches à entreprendre :

- lui rappeler à qui incombe la recherche de fuite ;
- exiger qu'il contacte les occupants voisins afin de déterminer si l'origine de la fuite ne provient pas d'une partie privative ;
- l'informer que si ces démarches sont restées infructueuses, il est indispensable de définir avec précision les démarches entreprises et la nature des dommages subis.

Qui supporte le coût de la recherche de fuite ?

Préambule : la prise en charge de la recherche de fuite ne doit pas être confondue avec la prise en charge de la réparation de la fuite. D'où l'impérieuse nécessité de posséder un devis et/ou une facture qui fasse bien la distinction entre les deux.

Elle incombe à l'assurance de l'immeuble lorsque la fuite provient d'une partie commune

Elle incombe à l'assurance du copropriétaire ou de l'occupant responsable lorsque la fuite provient d'une partie privative.

Attention, lorsque l'occupant a le statut de locataire, il risque de supporter personnellement le coût de cette recherche car les contrats d'assurance souscrits par les locataires comportent peu de garanties de recherche de fuite.

QU'EST-CE QUE LA CONVENTION CIDRE ?

Un constat : le nombre de sinistres dégâts des eaux qui survient chaque année est très important et beaucoup de sinistres mettent en jeu des responsabilités difficiles à déterminer entraînant des recours longs et coûteux. C'est pourquoi, les compagnies d'assurance ont élaboré des conventions afin de réduire le coût moyen du sinistre et d'accélérer les procédures d'indemnisation.

Quand s'applique la convention CIDRE ?

Elle intervient dès lors que les trois conditions suivantes sont réunies :

- ▶ Sinistres mettant en cause **au moins deux sociétés d'assurance adhérentes** couvrant la garantie dégâts des eaux (pratiquement tous les assureurs y adhèrent) ;
- ▶ Sinistres dont **la cause est exclusivement** :
 - Les fuites, ruptures, engorgements, débordements ou renversements :
 - des conduites non enterrées d'adduction et des distributions d'eau froide ou chaude, d'évacuation des eaux pluviales, ménagères ou de vidange, de chéneaux et gouttières
 - des installations de chauffage central, à eau ou à vapeur, sauf en ce qui concerne les canalisations enterrées
 - des appareils à effet d'eau
 - de récipients
 - Les infiltrations à travers les toitures
 - Les infiltrations par les joints étanchéité aux pourtours des installations sanitaires et au travers des carrelages
- ▶ Le montant des dommages par lésé ne doit pas dépasser **1 600€ HT pour les dommages matériels et 800€ HT pour les dommages immatériels** (perte de jouissance par exemple)

En revanche, **ne sont pas concernés par la convention CIDRE** :

- ▶ Les recherches de fuite
- ▶ Les dégâts d'eau dus à des ruptures de canalisations enterrées
- ▶ Les infiltrations à travers les façades

Sa mise en œuvre

Dès l'instant où ces conditions sont réunies, la convention prévoit que la prise en charge des dommages incombe à l'assureur du lésé (victime du dégât des eaux).

L'assureur du lésé, une fois reçu sa déclaration de sinistre, prendra l'initiative de l'expertise et du règlement des dommages.

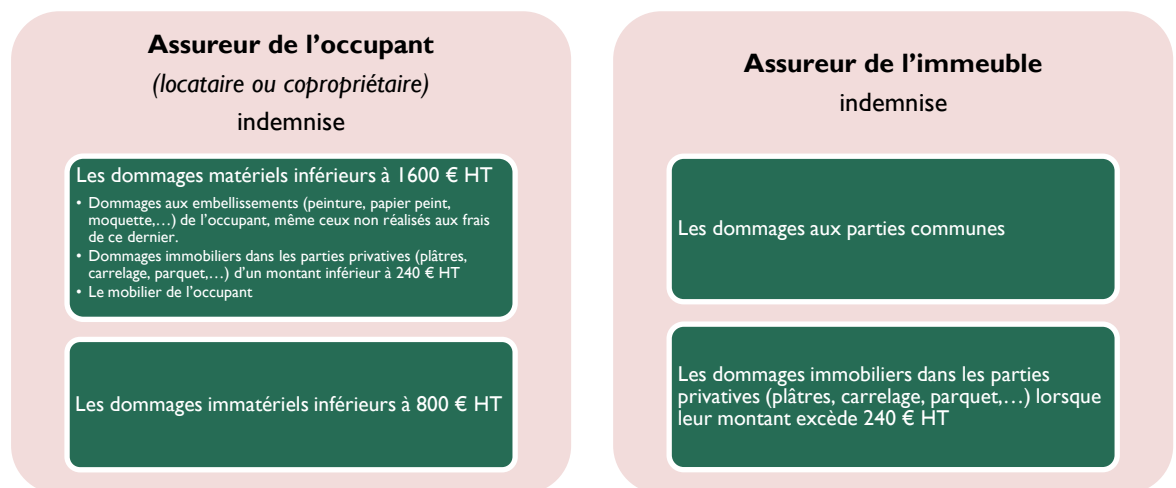
Il est donc important de déterminer qui est le lésé.

Le lésé est déterminé en fonction de la nature des biens endommagés : parties communes, parties immobilières privatives, embellissement, ...

Le lésé, c'est l'occupant pour les embellissements et le contenu ainsi que pour les petits dommages immobiliers. C'est la collectivité (assurance immeuble) pour les dommages immobiliers en parties communes ou en parties privatives mais uniquement pour ces dernières au-delà de 240 € HT.

Notez que dans un logement pour lequel un congé a été donné ou reçu, c'est l'assureur de la collectivité qui interviendra (peu importe la date du sinistre).

Quel assureur prend en charge les dommages ?



QU'EST-CE QUE LA CONVENTION CIDE COP ?

La convention CIDE COP n'intervient que pour les immeubles en copropriétés.

Elle concerne les dégâts des eaux entraînant des **dommages matériels supérieurs à 1 600 euros HT** ou des **dommages immatériels supérieurs à 800 euros HT**, qui n'engagent pas la responsabilité professionnelle d'un entrepreneur, d'un installateur ou d'un fournisseur.

Quand s'applique la convention CIDE COP ?

Elle intervient dès lors que les conditions suivantes sont réunies :

- ▶ Sinistres dégâts des eaux situés dans un immeuble soumis au statut de la copropriété
- ▶ Sinistres mettant en cause au moins deux sociétés d'assurance adhérentes couvrant la garantie dégâts des eaux et/ou la garantie de responsabilité
- ▶ Le dégât des eaux doit entraîner des dommages aux embellissements et/ou au mobilier et/ou aux parties immobilières privatives ou communes

Sont exclus de la convention CIDE COP, les sinistres :

- ▶ Entrant dans le champ d'application de la convention CIDRE
- ▶ Concernant les locaux à usage professionnel
- ▶ Sinistres dans lesquels la responsabilité civile d'une entreprise de prestation d'ouvrage ou de construction est engagée

Un même sinistre peut faire l'objet de la double application de la convention CIDRE et de la convention CIDE COP selon la nature des locaux, des intervenants et de l'importance des dommages.

Sa mise en œuvre

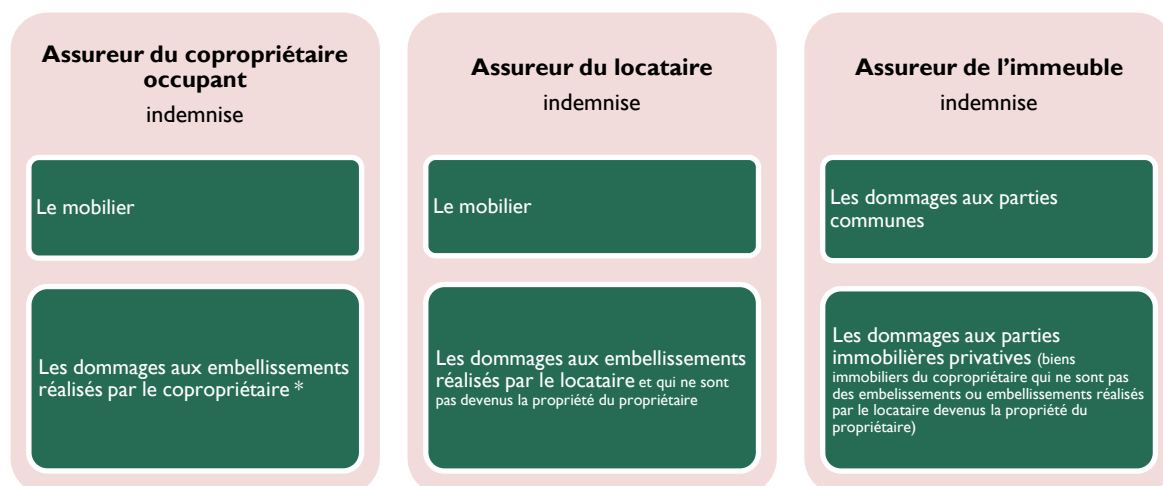
La convention CIDE COP adopte la même démarche que celle de la convention CIDRE quant à la prise en charge des dommages : cette dernière incombe à l'assureur qui garantit le lésé.

Comme en matière de convention CIDRE, le lésé en matière de convention CIDE COP est **déterminé en fonction de la nature des biens endommagés.**

Par lésé, il faut entendre :

- **le copropriétaire occupant** pour tous les dommages concernant les embellissements (peinture, revêtements collés sur sols ou murs, éléments fixés de cuisine et salle de bain aménagées, faux plafonds.....) ;
- **le locataire** ou tous occupants autres que le copropriétaire occupant lorsque les dommages concernent des embellissements exécutés financièrement par ses soins ou repris avec un bail en cours dès lors qu'ils ne sont pas devenus la propriété du bailleur ;
- **le syndicat des copropriétaires** pour les dommages aux parties communes et aux parties privatives immobilières par destination (parquet, carrelage, ...).

Quel assureur prend en charge les dommages matériels ?



* L'assureur de l'immeuble peut être amené à prendre en charge les dommages aux embellissements en cas de volonté déterminée du copropriétaire. Autrement dit, sur demande expresse du copropriétaire, il peut demander à l'assureur de l'immeuble de l'indemniser pour les dommages subis aux embellissements en lieu et place de sa propre assurance.

Source : UNIS – Union des Syndicats de l'Immobilier
www.unis-immo.fr