



L'ASSURANCE ET L'IMMOBILIER

Vous êtes propriétaire, copropriétaire ou locataire. Vous vous protégez pour des sinistres qui vont de la fuite d'eau à l'incendie ou le détachement d'une corniche. La Lettre ORALIA vous propose de faire le point sur les différents contrats et les démarches à suivre en cas de sinistre.

Qui s'assure ?	L'immeuble (Le syndicat des copropriétaires)	Le locataire	Le propriétaire occupant
Quelle est l'obligation de s'assurer ?	Bien que légalement non obligatoire, l'assurance multirisque immeuble est en pratique imposée par tous les règlements de copropriété. Elle est incontournable car indemnise de nombreux dommages tant sur les parties communes que sur les parties privatives.	La loi oblige le locataire à s'assurer et à justifier de cette assurance lors de la remise des clés, puis chaque année. Le non-respect de cette obligation est une cause de résiliation du bail.	Pas d'obligation légale mais le propriétaire doit souscrire une assurance multirisque habitation pour se couvrir contre tous les risques dont il est tenu pour responsable. En cas d'emprunt, la banque oblige le propriétaire à s'assurer.
Que couvre l'assurance ?	L'assurance de la copropriété couvre : <ul style="list-style-type: none">- Les parties communes.- Les parties immobilières privatives (plâtre, électricité, parquet...)- La responsabilité civile de l'immeuble (chute d'une tuile du toit, appartement endommagé par la rupture d'une canalisation commune).	L'assurance multirisque habitation (AMH) couvre les effets personnels et les meubles de l'occupant. L' AMH couvre aussi la responsabilité du locataire à l'égard de son propriétaire, de l'immeuble et des tiers.	L'assurance multirisque Habitation (AMH) couvre les effets personnels et les meubles de l'occupant. L' AMH couvre aussi la responsabilité du propriétaire occupant à l'égard des voisins et de tous les tiers.
Pour quels risques ? (1)	Les risques généralement couverts : Les dégâts des eaux (ils représentent 80 % des sinistres), l'incendie, l'explosion, les catastrophes naturelles (inondations), les tempêtes et la responsabilité civile. <u>D'autres garanties sont importantes à avoir suivant le type d'assurance :</u> Infiltrations, chute de la foudre, grêle, neige, bris de glace, honoraires d'experts, vol...		

(1) Les exemples de risques cités ici ne sont pas exhaustifs, seuls ceux indiqués dans le contrat sont garantis.

DÉGÂTS DES EAUX : LA CONVENTION CIDRE

CIDRE : Convention d'Indemnisation Directe et de Recours en dégâts des Eaux

Son but : Éviter les situations complexes créées par la multiplicité des assureurs pour un même sinistre de dégât des eaux.

Son principe : C'est l'assurance de celui qui a subi le dommage qui indemnise son client, que celui-ci soit locataire ou copropriétaire, responsable ou non du sinistre.

Ses conditions : Elle s'applique exclusivement si au moins deux assureurs sont mis en cause dans un sinistre et si le montant des dommages n'excèdent pas une certaine somme.

Son fonctionnement : Il faut remplir un constat amiable de dégât des eaux.

En pratique :	
LES COPROPRIÉTAIRES OCCUPANTS OU LES LOCATAIRES SONT INDEMNISÉS PAR LEUR ASSUREUR <ul style="list-style-type: none">• Pour les dommages immobiliers (plâtre, électricité, parquet...) survenus dans leur appartement lorsqu'ils sont inférieurs à 1500 F HT.• Pour les dommages au mobilier (meubles, tentures agrafées...) et aux embellissements (peintures, papiers peints, cuisine aménagée...) survenus dans leur appartement s'ils sont inférieurs à 10.000 F HT.	L'ASSURANCE DE L'IMMEUBLE INDEMNISE <ul style="list-style-type: none">• Les dommages dans les parties communes.• Les dommages immobiliers dans les parties privatives lorsqu'ils excèdent 1.500 F HT.• Les dommages mobiliers dans les parties privatives lorsqu'ils excèdent 10.000 F HT et qu'ils engagent la responsabilité de la copropriété.

CONSEILS PRATIQUES EN CAS DE SINISTRE

- Supprimez la cause du sinistre afin d'éviter une aggravation des dommages. Une recherche de fuite peut être éventuellement nécessaire et bien souvent prise en charge par le contrat d'assurance.

- Déclarez le sinistre à votre assureur, au syndic de l'immeuble ainsi qu'à votre propriétaire si vous êtes locataire.

- Respectez les délais de déclaration de sinistre :

5 jours ouvrés en général (mais 2 jours pour le vol, et 10 jours pour les catastrophes naturelles). Ces délais sont calculés par rapport à la date de constatation du sinistre. Ainsi, si vous revenez de vacances le dimanche 31 août au soir, vous avez jusqu'au 2 septembre pour déclarer un vol commis le 3 août.

- Etablissez la déclaration de sinistre. Elle doit comporter :

1. Le numéro de votre police d'assurance.
2. La description du sinistre, son origine, la date.
3. Un descriptif des dommages.
4. Votre déclaration chiffrée qui peut prendre la forme d'un devis, d'une

facture ou d'une expertise selon la nature du sinistre.

En cas de dégâts des eaux, avec au moins deux appartements concernés, il est important de remplir un constat amiable (votre assureur en tient à votre disposition).

Il tient lieu de déclaration de sinistre.

- Ne réparez pas les parties endommagées avant le passage de l'expert. En cas de réparation urgente, garder les pièces remplacées.

- En fonction de la nature et du montant du sinistre, la compagnie d'assurance peut directement faire une offre d'indemnisation ou mandater un expert pour évaluer le sinistre.

- Si vous acceptez la proposition d'indemnisation, vous signerez une lettre d'acceptation et le règlement du sinistre sera effectué théoriquement dans le mois qui suit.

- Si votre contrat comporte la garantie valeur à neuf, vous ne recevrez l'indemnité complémentaire qu'une fois les travaux effectués et sur présentation de la facture. La remise en état doit être faite dans les deux ans suivant la survenance du sinistre.

LEXIQUE

EMBELLISSEMENTS :

Les aménagements et agencements tels que : peintures, boiseries, faux plafonds, cuisines et salles de bains aménagées, tous revêtements collés sauf carrelages et parquets.

IMMEUBLE :

En assurance, l'immeuble comprend le gros œuvre et le bâtiment de celui-ci mais aussi les parties privatives immobilières (fenêtres, plâtres, électricité, parquets...).

MOBILIER :

Tous revêtements agrafés ou cloués (tenture murale agrafée...). Mobilier usuel, contenu.

VALEUR RÉELLE :

Valeur de remise en état ou de remplacement d'un bien endommagé, par un bien ayant les mêmes caractéristiques ou les mêmes fonctions, après déduction du coefficient de vétusté applicable au bien endommagé ou détruit.

LES CONSÉQUENCES DE LA TEMPÊTE

La tempête de décembre dernier a coûté cher aux assureurs. Très peu d'entre eux ont encore répercuté ce coût sur leur prime. En revanche, il faut s'attendre, pour la facture 2001, à une hausse d'environ 10 %.