



Le Salon Indépendant de la Copropriété

10 ème édition du salon de l'ARC

Des 17 et 18 octobre 2018

ARC
ASSOCIATION
DES RESPONSABLES
DE COPROPRITE

www.saloncopro.fr

Le 10ème salon indépendant de la Copropriété

A destination des copropriétaires, conseils syndicaux,
syndicats bénévoles, professionnels et collectivités territoriales

- Élire un syndic
- Comptes de copropriété
- Charges
- Règlement de copropriété
- Contrats de syndic
- Comptabilité
- Carnet d'énergie
- Renovation
- Accessoirs

10 ans d'existence - VOUS INCONTOURNABLE

Entrée
gratuite

17 et 18 octobre 2018
ESPACE CHARENTON

327, rue de Charenton - 75012 PARIS

9h à 20h le 17 octobre / 9h à 18h le 18 octobre

Quelles sont les
évolutions impactant
les contrats
d'assurance

Animée par Mme WIRTH



Le Salon Indépendant de la Copropriété

10^{ème} édition du salon de l'ARC

Des 17 et 18 octobre 2018

- Les assurances sont un poste de charges importants
- Les termes des contrats ne sont pas toujours facilement compréhensibles, et sont consignés dans divers documents : CG, CP et intercalaires
- Les règles qui sont mises en jeu ne sont pas toujours celles prévues dans les textes
- Et régulièrement des lois, les juges ou les assureurs modifient les textes ou leurs interprétations.



Le Salon Indépendant de la Copropriété

10^{ème} édition du salon de l'ARC

Des 17 et 18 octobre 2018

- Depuis la loi ALUR : chaque syndicat de copropriétaire et chaque copropriétaire doit détenir au minimum une assurance responsabilité civile.
- Depuis le 1^{er} juin 2018 une convention IRSI se substitue à la convention CIDRE entre assureurs afin de gérer les sinistres dégâts des eaux dans les copropriétés.
- Dans le cadre du développement des travaux de rénovations entre autres énergétiques, ou lors de la livraison d'immeuble neuf, la garantie décennale, décennale mise en œuvre dans le cadre de l'assurance dommage ouvrage a été étendue.

Dans une première partie seront évoquées la nouvelle convention IRSI et la responsabilité des copropriétaires et du SDC

Dans une seconde partie, les évolutions de la garantie décennale et de l'assurance Dommage ouvrage



Le Salon Indépendant de la Copropriété

10^{ème} édition du salon de l'ARC

Des 17 et 18 octobre 2018

La convention IRSI

La responsabilité des copropriétaires et du SDC

Par Marie-Noëlle MINE
Consultante et formatrice
Société MINE CONSEIL et FORMATION





Le Salon Indépendant de la Copropriété

10^{ème} édition du salon de l'ARC

Des 17 et 18 octobre 2018

IRSI : Convention d'Indemnisation et de Recours des Sinistres Immeuble

- La Convention IRSI (Convention d'Indemnisation et de Recours des Sinistres Immeuble) est applicable aux sinistres DDE et INCENDIE survenus depuis le 1er juin 2018.
- Suppression de la Convention CIDRE à cette même date.
- Maintien des autres conventions pour les sinistres hors du champ d'application de l'IRSI.



Le Salon Indépendant de la Copropriété

10^{ème} édition du salon de l'ARC

Des 17 et 18 octobre 2018

Les principes généraux

- Une gestion par local sinistré et non plus par lésé
- Des réputés garantis en dommages et en R.C.
- La désignation d'un assureur gestionnaire
- L'organisation des modalités de la recherche de fuite
- L'organisation d'une expertise pour compte commun
- L'encadrement des recours entre assureurs.

«

Le Salon Indépendant de la Copropriété

10^{ème} édition du salon de l'ARC

Des 17 et 18 octobre 2018



Une gestion par local sinistré et non plus par lésé

Une gestion par local sinistré (avec des locaux exclus) et non plus une gestion par lésé

Un principe : ce qui est réputé garanti (cf. slide suivante)

Ce réputé garanti sert d'assiette à la détermination de la Tranche 1 ou de la Tranche 2

Ces 2 tranches de sinistres s'apprécient par local et varient en fonction de la nature du local sinistré (privatif ou commun)

- Tranche 1 : $\leq 1\,600$ € HT → Renonciation à recours
- Tranche 2 : $> 1\,600$ € HT et $\leq 5\,000$ € HT → Recours à l'encontre de l'assureur conventionnellement responsable



Le Salon Indépendant de la Copropriété

10^{ème} édition du salon de l'ARC

Des 17 et 18 octobre 2018

Des réputés garantis en dommage et R.C

- Tout contrat garantissant les locaux privatifs et tout contrat garantissant les locaux communs d'un immeuble sont réputés garantir :
 - les dommages matériels (frais de recherche de fuite inclus)
 - les frais afférents (liste limitative)
- Tout contrat garantissant la RC est réputé garantir l'ensemble des conséquences du sinistre au titre des dommages matériels et des frais afférents.

Les franchises, les plafonds, les conditions de garantie et les RPP, quels que soient leurs montants, sont inopposables au titre des dommages matériels et des frais afférents tant en dommage qu'en R.C



Le Salon Indépendant de la Copropriété

10^{ème} édition du salon de l'ARC

Des 17 et 18 octobre 2018

La désignation d'un assureur gestionnaire

Locaux privés occupés → assureur de l'occupant du local sinistré (propriétaire, locataire, copropriétaire, etc.)

Locaux privés occupés mais :

- ✓ Occupant non assuré
- ✓ Local meublé ou saisonnier
- ✓ Congé donné ou reçu au plus tard le jour du sinistre



Assureur du PNO ou CNO

Locaux privés vacants → Assureur du PNO ou CNO

Si PNO et CNO non assuré à titre personnel → Assureur de l'immeuble à titre subsidiaire pour les PIP

Locaux communs → Assureur de l'immeuble



Le Salon Indépendant de la Copropriété

10^{ème} édition du salon de l'ARC

Des 17 et 18 octobre 2018

L'organisation des modalités de la recherche de fuite

- Une définition de la RDF commune pour l'ensemble de la profession
- En cas d'investigations préalables : prises en charge par l'assureur personnel de celui qui les a effectuées.
- Recours possible si RDF > 1 600 € HT
- Si recherche de fuite organisée par l'assureur gestionnaire :
 - Organisée et prise en charge par l'assureur gestionnaire
 - Intégrée dans l'assiette de détermination de la tranche
 - Peut faire l'objet d'un recours en T2

4 situations prévues pour lesquelles l'assureur gestionnaire est dans l'impossibilité d'identifier et de localiser la cause et/ou l'origine → assureur de l'immeuble



“ Le Salon Indépendant de la Copropriété 10^{ème} édition du salon de l'ARC Des 17 et 18 octobre 2018

Organisation d'une expertise pour compte commun

Tranche 1 : l'assureur évalue les dommages par tous moyens à sa convenance sauf si sinistres répétitifs ☐ Expertise pour compte commun

Tranche 2 : l'assureur gestionnaire doit faire procéder à une expertise pour compte commun.

➤ Un expert unique par local sinistré dont les conclusions relatives :

- Aux causes et circonstances
- Au cas du barème de répartition
- A l'évaluation des dommages

Sont opposables aux assureurs de locaux.



Le Salon Indépendant de la Copropriété

10^{ème} édition du salon de l'ARC

Des 17 et 18 octobre 2018

La prise en charge des dommages

Pour les dégâts dont la valeur est $\leq 1\ 600$ € HT et donc relevant de la Tranche 1 : c'est l'assureur gestionnaire qui indemnise.

Pour les dégâts dont la valeur est $> 1\ 600$ € et $\leq 5\ 000$ € et donc relevant de la Tranche 2 : c'est l'assureur du propriétaire des biens sinistrés qui prend en charge. L'assureur gestionnaire fait réaliser une expertise pour le compte des autres assureurs et l'expert devra dans son rapport indiquer la nature des biens endommagés et qui est considéré comme étant propriétaire.



Le Salon Indépendant de la Copropriété

10^{ème} édition du salon de l'ARC

Des 17 et 18 octobre 2018

L'encadrement des recours entre assureurs

Tranche 1 : abandon de recours sauf pour les sinistres répétitifs

Tranche 2 : après indemnisation, l'assureur exerce un recours à l'encontre de l'assureur conventionnellement désigné en application du barème de répartition.

- Les recours sont effectués :
- Hors VAN
- Sur la base du REU
- En application du barème
- A l'aide de la fiche de présentation du recours.



Le Salon Indépendant de la Copropriété

10^{ème} édition du salon de l'ARC

Des 17 et 18 octobre 2018

LOI ALUR

Obligation d'assurance R.C pour les copropriétaires

Article 9-1 de la loi du 10 juillet 1965

- Chaque copropriétaire est tenu de s'assurer contre les risques de responsabilité civile dont il doit répondre en sa qualité soit de copropriétaire occupant, soit de copropriétaire non-occupant. Chaque syndicat de copropriétaires est tenu de s'assurer contre les risques de responsabilité civile dont il doit répondre.



Le Salon Indépendant de la Copropriété

10^{ème} édition du salon de l'ARC

Des 17 et 18 octobre 2018

- **L'assurance des responsabilités du copropriétaire**

LA RESPONSABILITÉ CIVILE DU COPROPRIÉTAIRE OCCUPANT

Le copropriétaire doit s'assurer pour garantir sa responsabilité personnelle :

- envers les voisins et les tiers ;
- envers la copropriété.

LA RESPONSABILITÉ CIVILE DU COPROPRIÉTAIRE NON OCCUPANT

Le copropriétaire non occupant doit s'assurer contre les risques pour lesquels sa responsabilité est susceptible d'être recherchée :

- envers ses locataires du fait du bâtiment loué, c'est-à-dire en cas de vice de construction ou de défaut d'entretien ;
- envers chacun de ses locataires du fait des agissements d'un autre colocataire causant des troubles de jouissance. Il s'agit ici des garanties recours des locataires et troubles de jouissance ;
- envers les voisins et les tiers ;
- envers la copropriété.



Le Salon Indépendant de la Copropriété

10^{ème} édition du salon de l'ARC

Des 17 et 18 octobre 2018

Dernières évolutions jurisprudentielles de l'assurance dommages-ouvrage

Par Me Samuel LEMAÇON
Cabinet Jean-Claude Coulon & Associés



JEAN-CLAUDE COULON
& ASSOCIÉS

SOCIÉTÉ D'AVOCATS

217, rue du Fbg St-Honoré
75008 Paris



Le Salon Indépendant de la Copropriété

10^{ème} édition du salon de l'ARC

Des 17 et 18 octobre 2018

Présentation de la dommages-ouvrage

- Logique : Préfinancer les travaux de réparation qui seraient dus par le constructeur au titre de la garantie décennale en dehors de toute recherche de responsabilité
- Cette police ne peut être mobilisée que pour les désordres de « nature décennale » non apparents à la réception.
- Par principe, cette garantie s'ouvre à l'issue de la garantie de parfait achèvement et s'achève à la fin de la garantie décennale



Le Salon Indépendant de la Copropriété

10^{ème} édition du salon de l'ARC

Des 17 et 18 octobre 2018

Check-list

- vérifier le caractère « décennal », ou supposé tel, des désordres ;
- avant la déclaration de sinistre, vérifier la date de survenance des désordres par rapport à la réception ;
- vérifier que le désordre est apparu il y a moins de 2 ans ;
- procéder, par l'entremise du syndic, à la déclaration de sinistre par LRAR en respectant les mentions obligatoires ;
- nomination d'un expert par l'assureur, sauf si la demande est considérée comme injustifiée ou si le montant du sinistre est inférieur à 1.800 € ;
- suivre la procédure d'expertise ;
- vérifier le respect par l'assureur de la transmission des rapports préliminaire et définitif, ainsi que des délais de prise de position ;
- le cas échéant, assigner en justice ainsi que les constructeurs ;
- proposition d'indemnité. Le cas échéant, la refuser et solliciter concomitamment une provision des $\frac{3}{4}$ de cette proposition d'indemnité ;
- vérifier le délai de versement de l'indemnité par l'assureur ;
- attention à affecter l'indemnité à la réparation des travaux sous peine d'action en répétition de l'indu de la part de l'assureur.



Le Salon Indépendant de la Copropriété

10^{ème} édition du salon de l'ARC

Des 17 et 18 octobre 2018

Évolution récente de la jurisprudence

- Évolution jurisprudentielle notable quant à l'adjonction d'un élément d'équipement à un ouvrage existant
- Trois arrêts de principe de la Cour de cassation en 2017 dont l'attendu de principe est :
 - « *les désordres affectant des éléments d'équipement dissociables ou non, d'origine ou installés sur existant, relèvent de la responsabilité décennale lorsqu'ils rendent l'ouvrage dans son ensemble impropre à sa destination* »
- Évolution dans le sens d'une meilleure protection du maître de l'ouvrage ?



Le Salon Indépendant de la Copropriété

10^{ème} édition du salon de l'ARC

Des 17 et 18 octobre 2018

Simplification ou complexification

Une simplification en trompe l'œil

- Persistance de l'ancienne dichotomie liée à la notion d'ouvrage
- Difficultés relatives à la preuve de l'impropriété à la destination, notamment pour les travaux de rénovation énergétique



Le Salon Indépendant de la Copropriété

10^{ème} édition du salon de l'ARC

Des 17 et 18 octobre 2018

Nouvelles difficultés

Quelles sont les conséquences pour les maîtres d'ouvrages ?

- S'il y a eu souscription d'une assurance dommages-ouvrage, *a priori* aucune conséquence
- Véritable question : Quand faut-il souscrire une assurance dommages-ouvrage ?
- Conséquence directe de l'extension : hausse du coût de l'assurance dommages-ouvrage, ce qui conduira certains maîtres d'ouvrages à ne pas souscrire pour des raisons économiques

Conclusion : Motivée par la création d'un cercle vertueux au profit des maîtres d'ouvrages, la jurisprudence risque au contraire de les faire entrer dans un cercle vicieux



Le Salon Indépendant de la Copropriété

10^{ème} édition du salon de l'ARC

Des 17 et 18 octobre 2018

Rénovation énergétique et impacts pour les constructeurs

La loi du 17 août 2015, dite loi sur la transition énergétique, a institué l'article L 111-13-1 du code de la construction et de l'habitation :

« En matière de performance énergétique, l'impropriété à la destination, mentionnée à l'article L 111-13, ne peut être retenue qu'en cas de dommage résultant d'un défaut lié aux produits, à la conception ou à la mise en œuvre de l'ouvrage, de l'un de ses éléments constitutifs ou de l'un de ses éléments d'équipement conduisant, toute condition d'usage et d'entretien prise en compte et jugée appropriée, à une surconsommation énergétique ne permettant l'utilisation de l'ouvrage qu'à un coût exorbitant. »

Désormais, même en l'absence de désordre, une action au titre de la garantie décennale peut être envisagée en cas de surconsommation énergétique, lors de **rénovation**. Les performances obtenues doivent être loin de celles auxquelles s'étaient engagées les entreprises de rénovation.



Le Salon Indépendant de la Copropriété » 10 ème édition du salon de l'ARC Des 17 et 18 octobre 2018

Merci pour votre attention !

Support téléchargeable à l'adresse suivante :

<http://www.salon-copropriete-arc.fr/>



“ Un rendez-vous incontournable depuis 10 ans ! ”

Et n'oubliez pas, pour plus d'informations sur ce thème,
rendez-vous sur nos sites internet

www.arc-copro.fr

www.leportaildelarc.fr