



47 AVENUE DE LA REPUBLIQUE

94600 CHOISY LE ROI

Tél : 01.48.53.62.30 – Fax : 01.48.53.62.31

Mail : francoisgomelet@cabinetcoulon.com



LE DEGAT DES EAUX

Vous êtes victime ou responsable d'un dégât des eaux ?

Votre assurance habitation couvre ce sinistre dans la majorité des cas.

Qu'est-ce qu'un dégât des eaux (DDE) ?

Le DDE est le type de sinistre, de loin, le plus fréquent dans le domaine de l'immobilier et de la copropriété.

Le remboursement d'une remise en état **dépend de votre contrat d'assurance habitation** qui comprend presque toujours une garantie "dégât des eaux". Les événements garantis sont exclusivement ceux énumérés par le contrat. Il n'est donc pas suffisant que le dommage soit provoqué par l'eau, il faut que la cause soit décrite dans les conditions générales. À défaut, la garantie n'est pas acquise.

Il s'agit des fuites, ruptures et débordements de conduites non enterrées d'adduction ou d'évacuation des eaux, d'installations de chauffage et des appareils à effets d'eau, des infiltrations à travers les toitures et par les joints d'étanchéité aux pourtours des installations et au travers des carrelages.

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.

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)
- ▶ Convention « CIDE COP » (Convention d'Indemnisation Dégâts des Eaux dans la Copropriété)

Bon à savoir (pour les propriétaires) :

Le syndic doit souscrire une assurance multirisque, pour le compte du syndicat des propriétaires, qui a vocation à couvrir les parties communes. Pour les parties privatives, les copropriétaires occupants souscrivent une assurance « multirisque habitation » et les copropriétaires n'en occupant une assurance "propriétaires non occupant » dite « PNO ».

S'agissant du locataire, il est tenu de s'assurer pour ses risques locatifs et notamment les risques de dégât des eaux. Cette assurance est obligatoire au regard de la loi du 6 juillet 1989 article 7g.



Prévenir le dégât des eaux :

Les débordements, les fuites de canalisation et d'appareils électroménagers sont les principales causes de dégât des eaux. Pour les éviter :

- ✓ vérifiez régulièrement la bonne étanchéité des fenêtres,
- ✓ entretenez les installations de distribution d'eau y compris les robinets d'arrêt des installations,
- ✓ vérifiez les joints des appareils électroménagers et de chauffage,
- ✓ Evitez de faire fonctionner le lave-linge ou le lave-vaisselle pendant votre absence, même de courte durée. Faites installer sur ces appareils un dispositif anti-débordement qui actionnera la fermeture des vannes d'arrivée d'eau en cas de problème,
- ✓ fermez les arrivées d'eau en cas d'absences prolongées,
- ✓ isolez, ventilez et chauffez correctement votre logement,
- ✓ surveillez votre compteur d'eau, une consommation injustifiée peut correspondre à une fuite.

Que faire après un dégât des eaux ?

1) Prendre les mesures conservatoires:

- ✓ **couper l'électricité** si votre logement est envahi par l'eau,
- ✓ Supprimer l'origine du dégât des eaux si elle vient de votre logement et informez vos voisins. Si vous devez procéder à une recherche de fuite, renseignez-vous préalablement auprès de votre compagnie d'assurances,
- ✓ Si l'eau vient d'un autre logement prévenez vos voisins, le gardien, le gérant suivant l'origine de la fuite,
- ✓ Si la fuite provient d'une partie commune prévenez immédiatement le syndic ou votre gérant qui se chargera de faire réaliser les recherches nécessaires.

Bon à savoir : *Les contrats couvrent généralement les frais de pompage et les frais de recherches de fuite des conduites, quand elles nécessitent la démolition de cloisons, dalles ou encastremets. Ils couvrent aussi les frais de remise en état des ouvrages endommagés par la recherche. Mais une simple vacation d'investigation sans travaux n'est pas prise en charge Par l'assurance.*

2) Faites réparer la fuite rapidement pour éviter toute aggravation des dommages :

conserver les justificatifs de réparation de la fuite

Bon à savoir : *les réparations de plomberie ne sont pas prises en charge par la garantie dégât des eaux. Elles incombent au propriétaire ou au locataire. Les dommages dus au mauvais entretien d'un appareil, à l'humidité, ou à la condensation ne sont pas garantis.*



47 AVENUE DE LA REPUBLIQUE

94600 CHOISY LE ROI

Tél : 01.48.53.62.30 – Fax : 01.48.53.62.31

Mail : francoisgomelet@cabinetcoulon.com



3) pensez à l'expertise à venir :

- ne jetez aucun objet car l'assureur et l'expert en auront besoin pour estimer les dommages, **pas de remise en état des embellissements avant le passage de l'expert ou l'accord préalable de votre assureur,**
- récapitulez les dommages dans votre logement et préparez les justificatifs prouvant la propriété et la valeur des biens endommagés (factures, photos, témoignages, expertises,...)

4) Déclarer le sinistre :

Il faut impérativement prévenir votre assureur et établir un constat à l'amiable si vos voisins sont impliqués, que vous soyez victime ou responsable du dégât des eaux.

Pour ce faire, utiliser le constat amiable « dégâts des eaux » qui se trouve en téléchargement sur le site du Cabinet COULON. Bien remplir le formulaire. Chacune des parties adressera l'exemplaire destiné à son assureur.

Le troisième exemplaire est destiné au syndic si vous êtes propriétaire occupant, ou à votre gestionnaire locatif si vous êtes locataire.

Bon à savoir : si vous n'avez pas le constat amiable, vous pouvez adresser à votre assureur un courrier recommandé avec accusé de réception qui mentionnera les renseignements indispensables suivants : vos nom et adresse, la référence de votre police d'assurance, la date du sinistre, l'origine supposée du sinistre, les coordonnées de la victime et si possible la référence de sa police d'assurance, la description sommaire des dommages subis par les lésés.

5) La recherche de fuite :

A qui incombe-t-elle ?

- Lorsqu'une fuite a pour origine une partie privative (définie par le règlement de copropriété) il appartient à l'occupant de faire effectuer cette recherche de fuite.
- Lorsqu'une fuite a pour origine une partie commune, la recherche de fuite incombe au syndic.

Qui doit supporter le coût de la recherche de fuite ?

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

Nous parlons ici de prise en charge du coût de la recherche de fuite et en aucun cas du montant de la réparation.

En effet, les réparations incombent suivant l'origine de la fuite, soit à l'occupant, soit au copropriétaire, soit à la copropriété.



47 AVENUE DE LA REPUBLIQUE

94600 CHOISY LE ROI

Tél : 01.48.53.62.30 – Fax : 01.48.53.62.31

Mail : francoisgomelet@cabinetcoulon.com



Bon à savoir : dans certains cas la recherche de fuite peut être prise en charge par votre assurance personnelle suivant les conditions générales de votre police d'assurance

6) Gestion du sinistre :

Les sinistres de dégâts des eaux font l'objet d'un traitement particulier suivant que les dommages concernent ou non des parties privatives, et dans l'affirmative suivant que s'applique ou non la «Convention CIDRE».

Lorsque le sinistre relève de la convention CIDRE, seule l'assureur du lésé interviendra.

- Pour un logement loué à un locataire **ayant réalisé les embellissements** : c'est l'assureur du locataire qui indemniser le locataire **sous réserve** qu'il obtienne le désistement du propriétaire et qu'il s'engage à effectuer les travaux de remise en état.
- Pour un logement loué à un locataire **n'ayant pas réalisé les embellissements** : c'est l'assureur du locataire qui l'indemniser **après** réception de l'accord écrit du propriétaire. Sans cet accord et dans un délai d'un mois, l'assureur du locataire n'indemniser pas les embellissements endommagés. Il appartiendra alors à l'assureur du propriétaire d'indemniser.

Une réunion d'expertise contradictoire sera organisée par l'assureur de l'occupant (locataire ou copropriétaire) avec l'assureur du responsable du sinistre **si les limites définies par la convention CIDRE sans dépassées.**

Le syndicat des copropriétaires, par l'intermédiaire du syndic, déclarera le sinistre à l'assureur de l'immeuble dans les cas suivants :

- Dommages touchant les parties communes ;
- Convocation à l'expertise ont reçu en RAR par l'assureur d'un occupant lésé ;
- Demande de prise en charge par l'assureur d'un occupant des dommages immobiliers privatifs dont le montant excède 240 € HT par sinistre.

7) L'expertise :

Votre assurance désigne un expert pour établir la relation matérielle entre le sinistre déclaré et les dommages constatés, évaluer le montant des réparations ou la valeur du bien, s'il n'est pas réparable, mais aussi déterminer les préjudices consécutifs au sinistre (s'ils sont garantis par le contrat).

Il s'agit d'un expert choisi par votre société d'assurance, mais la déontologie lui impose l'équité, l'indépendance et la transparence. Il doit vous informer de ses visites, et convoquer toutes les autres parties concernées par l'événement.

En cas d'inadéquation entre l'analyse de l'assureur et les réels préjudices subis plusieurs recours existent.



47 AVENUE DE LA REPUBLIQUE

94600 CHOISY LE ROI

Tél : 01.48.53.62.30 – Fax : 01.48.53.62.31

Mail : francoisgomelet@cabinetcoulon.com



L'expertise ne correspond pas à la réalité :

Si vous n'êtes pas d'accord avec le montant de l'indemnisation proposé par cette première expertise, il est tout à fait possible de la contester, en demandant une contre-expertise. Elle sera effectuée par un expert de votre choix, **mais à vos frais**. Notez toutefois que certains contrats d'assurance comportent une garantie "honoraires d'expert", qui prévoit - dans certaines limites - le règlement de cette contre-expertise.

Le contre-expert, **également nommé "expert d'assuré"**, entre alors en contact avec l'expert désigné par l'assurance, afin d'établir une expertise contradictoire.

L'expert d'assuré : Missionné par l'assuré, il doit discuter avec l'expert désigné par l'assurance des modalités d'indemnisation. Soumis à la loi de 1972 sur les opérations de démarchage, l'expert d'assuré doit laisser un délai de renonciation de sept jours après signature de la mission.

C'est une aide précieuse lors d'un sinistre, l'expert d'assuré doit :

- ✓ le déclarer correctement
- ✓ prendre des mesures conservatoires pour limiter les dégâts et sauvegarder les biens de l'assuré
- ✓ réaliser une expertise afin d'établir un état de perte précis des biens endommagés indemnisables
- ✓ étudier le contrat d'assurance de la victime afin de l'appliquer au mieux
- ✓ participer aux opérations d'expertise avec les parties adverses et leurs experts
- ✓ défendre au mieux le dossier de l'assuré pour optimiser l'indemnisation
- ✓ accélérer la procédure de celle-ci
- ✓ et assister l'assuré jusqu'au paiement complet des indemnités

L'expertise contradictoire ne permet pas d'obtenir un accord entre les parties :

Si, à l'issue de l'expertise contradictoire, les deux experts ne parviennent pas à se mettre d'accord, un troisième est alors nommé, comme un arbitre pour les départager. Les décisions seront alors prises à la majorité des voix, et les frais liés à cette tierce intervention sont divisés entre votre assureur et vous pour régler ses honoraires.

Le litige persiste :

Si malgré ces voies de recours dites "internes", la situation n'est pas réglée, vous pouvez alors saisir le médiateur de votre société d'assurance. Selon les cas, il s'agit d'un médiateur particulier, ou nommé par l'une des familles professionnelles (Fédération française des sociétés d'assurance, FFSA ou Groupement des entreprises mutuelles d'assurances GEMA).

La demande peut être effectuée auprès de votre compagnie, ou encore à "Médiation assurance 1", par lettre recommandée avec accusé de réception dans les deux cas. Cet organisme centralisateur se chargera d'orienter votre demande vers le bon médiateur.



47 AVENUE DE LA REPUBLIQUE

94600 CHOISY LE ROI

Tél : 01.48.53.62.30 – Fax : 01.48.53.62.31

Mail : francoisgomelet@cabinetcoulon.com



Il a ensuite trois mois pour répondre, s'il est affilié à la FFSA, six mois pour les sociétés affiliées au GEMA. Dans ce dernier cas, son avis s'imposera à l'assureur, tandis que les autres sociétés n'ont qu'une obligation morale de le respecter.

Un dernier recours : la justice

Si l'avis du médiateur est négatif, ou si la compagnie ne suit pas un avis positif, l'affaire peut alors, en dernier recours, être portée en justice. Un délai de prescription de deux ans doit alors être respecté, à compter de l'événement à l'origine du litige. Vous pouvez saisir le tribunal d'instance, pour les litiges portant sur un montant inférieur à 10.000 euros, ou le tribunal de grande instance si les litiges dépassent cette somme. Le tribunal compétent est généralement celui de votre domicile et la demande doit être faite par lettre, ou verbalement au greffe du tribunal.

Que devez-vous faire en cas de dégât des eaux ?

- ✓ Faire établir des devis de réparation détaillés (avec les surfaces endommagées) par l'entreprise de votre choix. Transmettez-les à votre compagnie d'assurances ou votre courtier. À noter que certains assureurs ont des prestataires référencés pouvant vous éviter d'avancer les frais de remise en état.
- ✓ Votre assureur peut missionner un expert pour évaluer les dommages et chiffrer le coût des réparations. L'expert vous transmettra une proposition d'indemnisation prenant en compte les dommages identifiés et chiffrés dans la limite des garanties de votre contrat et déduction faite des franchises éventuelles.
- ✓ En cas d'accord de votre part, un règlement parviendra dans les délais mentionnés à votre contrat.
- ✓ En cas de désaccord de votre part, vous devez contacter votre assureur qui étudiera votre réclamation. Si le désaccord persiste, vous serez informé de la possibilité de recourir à la médiation.



47 AVENUE DE LA REPUBLIQUE

94600 CHOISY LE ROI

Tél : 01.48.53.62.30 – Fax : 01.48.53.62.31

Mail : francoisgomelet@cabinetcoulon.com



QU'EST-CE QUE LA CONVENTION CIDRE ?

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

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 (presque 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 1600€ 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).



47 AVENUE DE LA REPUBLIQUE

94600 CHOISY LE ROI

Tél : 01.48.53.62.30 – Fax : 01.48.53.62.31

Mail : francoisgomelet@cabinetcoulon.com



L'assureur du lésé, une fois sa déclaration de sinistre reçue, 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 ?

ASSUREUR DE L'OCCUPANT indemnise



Les dommages matériels :

Dommmages aux embellissements (peinture – papier peint – moquette) de l'occupant inférieurs à 1 600 € H.T.

Dommmages immobiliers dans les parties privatives (plâtre, carrelage, parquet ...) inférieur à 240 € H.T.

Les dommages immatériels inférieurs à 800 € H.T.

ASSUREUR DE L'IMMEUBLE indemnise



Les dommages aux parties communes

Les dommages matériels

Dommmages aux embellissements (peinture – papier peint – moquette) de l'occupant supérieurs à 1 600 €

Les dommages immobiliers (plâtre, carrelage, parquet ...) dans les parties privatives supérieurs à 240 € H.T.

Les dommages immatériels supérieurs à 800 € H.T.



QU'EST-CE QUE LA CONVENTION CIDE COP ?

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

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

Le but : Améliorer, pour les assurés, les délais de règlement des sinistres dégâts des eaux hors CIDRE (en particulier ceux supérieurs à 1.600 euros hors TVA) dans une copropriété en simplifiant les relations entre assureurs, et ce quelle que soit la qualité des parties en cause (collectivité, copropriétaire non occupant, copropriétaire occupant, locataire ou tout autre occupant).

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.**

CABINET COULON

IMMOBILIER
GESTION - TRANSACTION - COPROPRIETE



47 AVENUE DE LA REPUBLIQUE
94600 CHOISY LE ROI
Tél : 01.48.53.62.30 – Fax : 01.48.53.62.31
Mail : francoisgomelet@cabinetcoulon.com



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 (parquet, carrelage.....).

ASSUREUR DU COPROPRIETAIRE
OCCUPANT indemnise



- Le mobilier
- Les dommages aux
embellissements réalisés par le
copropriétaire

ASSUREUR DU LOCATAIRE
OCCUPANT indemnise



- Le mobilier
- Les dommages aux
embellissements réalisés par le
locataire mais qui ne sont pas
devenus la propriété du
propriétaire

ASSUREUR DE L'IMMEUBLE



- Les dommages aux parties
communes
- Les dommages aux parties
immobilières privatives (biens
immobiliers ou embellissements
réalisés par le locataire et
devenus propriété du
propriétaire)