

ASSURANCE IMMEUBLE

Quelles sont les règles en copropriétés ?



ASSURANCE IMMEUBLE

- I- Le caractère obligatoire de l'assurance immeuble**
- II- Que couvre l'assurance immeuble que nous oblige de souscrire la loi ALUR**
- III- L'assurance immeuble par excellence, mais non obligatoire : la MRI**
- IV- Assurance responsabilité civile : quid des autres intervenants ?**
- V – Assurance immeuble : que se passe-t-il en cas de sinistre ?**
- VI – Qui souscrit l'assurance immeuble de la copropriété et qui la paie ?**

Conclusion

I – LE CARACTERE OBLIGATOIRE DE L'ASSURANCE IMMEUBLE

Appelée loi Alur ou loi Duflot II, [la loi n° 2014-366 du 24 mars 2014](#) régit les logements en France.



Cette loi prévoit notamment le caractère obligatoire de la souscription à une assurance Immeuble.

Cette Obligation d'assurance a été axée sur la responsabilité civile.



II- Que couvre l'assurance immeuble que nous oblige de souscrire la loi ALUR

-Avant la loi ALUR :

- L'assurance responsabilité civile du syndicat des copropriétaires n'était pas obligatoire.
- Certains immeubles pouvaient donc ne pas être couverts, ce qui posait problème en cas de sinistres impliquant les parties communes.



•Depuis la loi ALUR :

- Le syndicat des copropriétaires doit désormais souscrire une **assurance responsabilité civile**, pour couvrir les dommages causés aux tiers ou copropriétaires par les parties communes



III- L'assurance immeuble par excellence, mais non obligatoire : la MRI

- L'assurance multirisque immeuble (MRI), bien que non obligatoire reste la seule assurance qui vous couvre en Responsabilité Civile (conformément à votre obligation d'assurance selon la loi ALUR) mais obligatoire si vous souhaitez protéger votre patrimoine ou votre investissement.



Ce contrat (MRI) couvre l'immeuble contre les risques suivants :

- L'incendie et risques divers / Le vol / Les bris de glace / Le dégât des eaux / Les tempêtes / Les catastrophes naturelles et technologiques / Etc...



Conseil :

Il est important de réaliser un audit à chaque changement de syndic (bénévole, coopératif ou professionnel), pour vérifier si les garanties de votre contrat sont complètes afin qu'il n'y ait aucune carence importante de garantie.

IV- Assurance responsabilité civile : quid des autres intervenants ?



La Loi Alur impose une obligation d'assurance pour les Copropriétaires Individuels

- Chaque copropriétaire doit souscrire à une **assurance responsabilité civile**.
 - Occupants : Intégrée dans l'assurance habitation.
 - Non-occupants : Optez pour une **assurance Propriétaire Non Occupant (PNO)**.



V – Assurance immeuble : que se passe-t-il en cas de sinistre ?



- Les compagnies d'assurance facilitent la prise en charge et l'indemnisation en cas de sinistre grâce à diverses conventions, dont l'IRSI (Indemnisation de Recours des Sinistres Immeuble). Ces accords inter-assureurs prévoient des procédures d'indemnisation plus courtes et plus rapides.

- Depuis, quelque année de nouvelle compagnie ou certains compagnie étrangère ne souhaite signé c'est convention inter-assureur. Elle règle les sinistre en droit commun « HORS CONVENTION »

VI – Qui souscrit l'assurance immeuble de la copropriété et qui la paie ?



- Le syndic mandaté doit solliciter au préalable un ou plusieurs devis d'assurance immeuble.

Une fois les devis réunis, ils seront présentés auprès de l'assemblée générale qui devra voter collectivement pour l'offre qui représente le meilleur rapport Qualité/Prix. Selon [l'article 18 de la loi du 10 juillet 1965 fixant le statut de la copropriété des immeubles bâtis](#).

L'article de loi : « -de soumettre au vote de l'assemblée générale, à la majorité de l'article 24, la décision de souscrire un contrat d'assurance contre les risques de responsabilité civile dont le syndicat doit répondre. En cas de refus de l'assemblée générale, l'assurance peut être contractée par le syndic pour le compte du syndicat des copropriétaires, en application de l'[article L. 112-1 du code des assurances](#) ; »

Une fois souscrite elle sera réglée par les copropriétaires équitablement en fonction de la superficie occupée par chacun d'eux (calcul au tantième des parts de copropriété).

Conclusion

Coordonnées :

Cyril BONNEMAISON

Port : 06 21 23 62 33

contact@cabinet-bonnemaison.fr

Laurie BONNEMAISON

Port : 06 16 12 27 64

contact@cabinet-bonnemaison.fr





CABINET BONNEMAISON

CONVENTION
IRSI



Date d'entrée en vigueur

01/06/2018

- 1) Depuis le 1^{er} juin, la convention IRSI (Indemnisation de Recours des Sinistres Immeuble) remplace la convention CIDRE pour les sinistres Dégâts Des Eaux & Incendie.
- 2) 80 % des sinistres pourront ainsi être pris en charge dans le cadre de l'IRSI

Objectifs

- 1) Rééquilibrer la prise en charge des sinistres entre les assureurs habitation, copropriétaires non occupant et immeuble.
- 2) Moins de démarches.
- 3) Simplifier et accélérer le traitement des sinistres.
- 4) Prise en charge plus rapide pour les assurés.

Les 5 informations à retenir

- 1) Une gestion par local et plus par lésé.
- 2) L'occupant du local sinistré traite uniquement avec son assureur.
- 3) C'est l'assureur du local qui gère les différentes démarches.
- 4) Un expert unique par local, limitant les contraintes des rendez-vous d'expertises.
- 5) Recherche de fuite : elle est organisée et prise en charge par l'assureur gestionnaire.

Les 2 tranches

	TRANCHE 1	TRANCHE 2
Sinistre par local	En dessous de 1 600 €	Entre 1 600 € et 5 000 €
Comment calculer la tranche	Prendre en compte : <ul style="list-style-type: none">- Dommages matériels : Contenu + Embellissements + Propriété Immeuble Privé + Frais de recherche de fuite- Frais afférents (Ex : mesure de sauvetage et frais de déplacement du mobilier) Ne pas prendre en compte : <ul style="list-style-type: none">- Les dommages immatériels	
Expertise (elle sera gérée par l'expert du local)	Au choix de l'assureur	Obligatoire
Recours	Aucun recours possible	Possible après l'indemnisation de l'assureur

Recherche de fuite

1) Nouveau mode de fonctionnement pour :

- Offrir un meilleur service à l'assuré
- Préserver les biens
- Eviter l'aggravation du sinistre

2) Elle est réputée garantie

3) Au dessus de 5 000€, elle est exclue de la convention IRSI

Recherche de fuite, en 3 cas possibles

	Recherche effectuée par l'assureur gestionnaire (en accord avec la convention IRSI)	Recherche effectuée en amont de l'intervention de l'assureur gestionnaire	Blocage de l'assureur gestionnaire
Le montant de la recherche est intégré dans le calcul de la tranche	OUI	NON	
La recherche est prise en charge par ?	L'assureur gestionnaire	L'assureur personnel de celui qui l'a effectuée	L'assureur de l'immeuble
Recours	Non	Recours possible au dessus de 1 600 € (tranche 2)	

Réputé garanti

La convention repose sur des

Réputés garantis en Dommages et en RC

Inopposabilité au titre des dommages matériels et des frais afférents quels que soient leurs montants :

- Franchises
- Plafond
- Conditions de garanties
- Règles proportionnelles de prime



**NE S'APPLIQUE PAS AUX DOMMAGES
IMMATERIELS OU QUE L'ASSURÉ
SE CAUSE A LUI-MEME.**

Dommages Immatériels

Dommages immatériels:

INFÉRIEURS À 5 000 €: Évaluation par une expertise pour compte commun

SUPÉRIEURS À 5 000 €: Évaluation par une expertise contradictoire

Pas de réputé garanti:
La prise en charge se fera dans la limite du contrat.

CAS PRATIQUES

Un locataire subit une fuite sur une canalisation de son appartement.

Montant des dommages:	
Peinture réalisée par le locataire	400 €
Parquet d'origine	500€
Mobilier	200€
Recherche de fuite organisée par l'assureur du locataire	150€

TOTAL 1 250 €

Depuis le 1^{er} juin, grâce à la convention IRSI:

(en dessous de 1 600 € on applique la Tranche 1)

L'assureur du locataire évalue les dommages avec ou sans expertise et prend en charge les 1 250 €. Aucun recours possible.

LE SYNDIC :

Aucune intervention dans la gestion ou la prise e charge du sinistre.

CAS PRATIQUES

Un locataire subit un engorgement des eaux usées de l'immeuble avec refoulement dans ses sanitaires.

Montant des dommages:	
Décontamination	1 000€
Peinture	1 000€
Parquet	1 000€
Table de cuisine en bois	100€

TOTAL 3 100€

Depuis le 1^{er}
juin, grâce à
la convention
IRSI:

(entre 1 600€ et 5 000 € on applique la tranche 2)

L'assureur du locataire organise l'expertise et prend en charge la table de cuisine :100 €

L'assureur du Copropriétaire Non Occupant prend en charge le reste:

3 000€

Recours possible mais non contestable

LE SYNDIC:

Aucune intervention dans la gestion ou la prise en charge du sinistre

CAS PRATIQUES

Incendie consécutif à une casserole laissée sans surveillance par le locataire.

Montant des dommages:	
Mobilier du locataire	1 000€
Embellissement d'origine	2 000€
Electricité	800€

TOTAL: 3 800€

Depuis le 1^{er} juin, grâce à la convention IRSI:

(entre 1 600 € et 5 000 € on applique la Tranche 2)

L'assureur du locataire organise l'expertise et prend en charge le mobilier: 1 000€.

L'assureur du Copropriétaire Non Occupant prend en charge le reste: 2 800€,

Avec recours contre l'assurance du locataire.

LE SYNDIC:

Aucune intervention dans la gestion ou la prise en charge du sinistre.



VOS
QUESTIONS ?

Cabinet BONNEMAISON
10 Bis Rue Gabriel PECH
81000 ALBI
Tel : 06-21-23-62-33
Tel : 06-16-12-27-64

LA PROTECTION JURIDIQUE EN COPROPRIETE

Explications, avantages et mise en œuvre



● PROTECTION JURIDIQUE IMMEUBLE ●

I- Pourquoi souscrire un contrat de protection juridique en copropriété

II- Les quatre avantages les plus importants

III- Le contrat de protection juridique pour la copropriété, ça sert à quoi

IV- Comment bien choisir une compagnie d'assurance en protection juridique

V – Quel sont les types de litige que doivent affronter les copropriétés ?

VI – Plus concrètement, voici quelques illustrations de dossiers ouverts et gérés par l'un de nos partenaires assureurs :

Conclusion

I- Pourquoi souscrire un contrat de protection juridique en copropriété

Selon un rapport du ministère de la justice, entre 2007 et 2017 les contentieux en rapport avec les copropriétés ont augmenté de + 10 %.

Une « Américanisation » de notre société.

Une augmentation de souscription d'assurance en protection juridique.



II- Les quatre avantages les plus importants

- **Une externalisation des conflits**
- **La recherche d'une solution amiable** (plus de 50% des conflits confiés à une compagnie d'assurance Protection Juridique sont résolus à l'amiable)
- **Une maîtrise du budget pour la copropriété.** Une prime annuelle fixe pour toutes les procédures. Le coût est particulièrement faible par rapport aux services rendus.
- **Une information juridique** dès le début de votre litige vous permettra d'éviter une procédure longue et coûteuse.



III- Le contrat de protection juridique pour la copropriété, ça sert à quoi

C'est un contrat qui permet de bénéficier d'un véritable service juridique externalisé allant de la recherche de solution amiable, à la prise en charge d'une partie des frais d'avocats ou d'experts.

Il facilite la résolution des litiges affectant régulièrement la copropriété comme notamment ceux opposant le syndicat des copropriétaires :

- À une société de service ou un prestataire (chauffagiste, ascensoriste, société de nettoyage, déménageur, banque, assurance, etc...)
- À un salarié de l'immeuble (gardien, employé d'immeuble, etc...)
- Aux voisins (odeurs, bruits, fumée, travaux chez le voisin, etc...)
- Au non-respect des dispositions légales ou au règlement de copropriété (travaux privatifs entrepris sans autorisation sur des parties communes, stationnement abusif, etc...)
- Etc.....



III- Le contrat de protection juridique pour la copropriété, ça sert à quoi

Quels sont les intérêts pour le syndic ?

- Répondre aux attentes et aux besoins des copropriétaires avec un contrat spécialement adapté
- Valoriser les prestations du syndic par l'apport d'un service innovant
- Faciliter son quotidien juridique grâce à un interlocuteur unique, proche de lui et qui le connaît
- Limiter les appels de fonds pour financer la Procédure.
- Externaliser la gestion d'une situation de crise, éviter au Syndic d'être pris à partie par les copropriétaires
- L'intervention d'un assureur en protection juridique au soutien des intérêts de la copropriété défendus par le Syndic a plus d'impact auprès des tiers.
- Répondre à des questions d'ordre juridique ou obtenir un conseil sans forcément passer par un avocat qui a un coût bien plus important.



III- Le contrat de protection juridique pour la copropriété, ça sert à quoi



Quels sont les intérêts pour le syndicat de copropriétaire ?

- Défendre rapidement les intérêts de la copropriété par l'intervention d'un interlocuteur spécialisé qui lui est dédié.
- Eviter des contentieux grâce à la résolution amiable des conflits. Avec ce contrat, plus de 50% des litiges sont solutionnés, dont 50% en moins d'un an.
- Prise en charge d'une partie des frais de procès selon un barème défini : la copropriété n'a plus à faire l'avance des frais de procédure, d'avocat ou d'expert et conserve le libre choix de son conseil.

IV- Comment bien choisir une compagnie d'assurance en protection juridique ?



Choisir une compagnie n'est pas chose aisée, l'idéal est qu'elle regroupe un maximum de points décrits ci-dessous :

- **Être Indépendante vis-à-vis de toute compagnie d'assurance.** (C'est le gage d'un accompagnement impartial au service de votre copropriété).
- Avoir des **équipes locales et performantes** qui vous sont dédiées afin de traiter en toute autonomie les préoccupations de la copropriété.
- Capable de vous **accompagner pour toute demande juridique spécifique.**
- **Mise en place de la stratégie en concertation avec le syndic / Suivi de l'évolution du dossier**

V – Quel sont les types de litige que doivent affronter les copropriétés ?



La copropriété peut faire face à différents litiges juridiques émanant des différentes situations suivantes :

- Litige avec le voisinage (désordre auditif, visuel, etc...)
- Litige émanant d'une contestation d'Assemblée Générale,
- Litige suite à un Dégât Des Eaux,
- Litige provenant d'un règlement de copropriété (respect, modification, etc...)
- Litige émanant d'un recouvrement de charge,
- Litige suite à des travaux réalisés par la copropriété et non conformes aux cahiers des charges,
- Etc ...

VI - Voici quelques illustrations de dossiers ouverts et gérés par l'un de nos partenaires assureurs :



Litiges avec une société de service ou un tiers

Le ravalement effectué par l'entrepreneur n'a pas été fait dans les règles de l'art, la pierre est devenue friable et perméable → **la Compagnie intervient pour lui demander de reprendre à son compte les désordres.**

Litiges avec un copropriétaire

Un des copropriétaires, persuadé que la résolution de l'assemblée générale n'a pas été adoptée à la majorité requise, assigne la copropriété en annulation de l'AG → **La Compagnie prend en charge les honoraires de l'avocat en défense devant le Tribunal Judiciaire**

VI - Voici quelques illustrations de dossiers ouverts et gérés par l'un de nos partenaires assureurs :



Litiges avec un locataire

Suite à l'apparition d'un défaut d'étanchéité sur le balcon d'un locataire, un dégât des eaux est constaté dans les parties communes de l'immeuble. Cependant, celui-ci refuse l'accès à son appartement afin que soient établis des devis de réparation. Les mises en demeure adressées au locataire étant restées vaines → **La compagnie mandate l'avocat choisi par la copropriété pour obtenir en référé l'accès au lot pour la recherche de fuite et la réalisation des travaux**

Litiges de voisinage

Un boulanger a placé des climatiseurs trop près de la copropriété, entraînant des nuisances sonores importantes → **Après plusieurs courriers et l'organisation d'une expertise par la compagnie, le boulanger réalise les travaux d'isolation phonique qui mettent fin au trouble.**

Conclusion

Coordonnées :

Cyril BONNEMAISON

Port : 06 21 23 62 33

contact@cabinet-bonnemaison.fr

Laurie BONNEMAISON

Port : 06 16 12 27 64

contact@cabinet-bonnemaison.fr

