



Les spécificités de l'assurance en matière de dégât des eaux

Conseils pratiques publié le **24/03/2018**, vu **4063 fois**, Auteur : [Cabinet d'Avocat SAGAND](#)

Le dégât des eaux mérite une attention particulière car il s'agit du sinistre le plus fréquent, environ plus d'un million recensés chaque année en France. Ce sinistre est encadré de manière spécifique par la loi et les conventions.

Lorsqu'un sinistre survient dans le cadre d'une location, de nombreuses interrogations se posent concernant la prise en charge des dégâts. En effet, un tel événement conduit le bailleur, le locataire et le syndicat de copropriété à s'interroger sur la responsabilité de chacun.

Afin d'éviter tout conflit lié à la gestion d'un dégât des eaux et de parvenir à une indemnisation le plus rapidement possible, le mieux est de prévoir la marche à suivre à l'avance.

Il est utile d'apporter quelques précisions pour chaque étape de la gestion d'un dégât des eaux. De prime abord la 1^{er} étape est de passer par l'assurance des locaux loués. Puis dans un second temps nous aborderons la gestion du sinistre par l'assurance.

I LA SOUSCRIPTION D'UNE ASSURANCE

Il convient de rappeler que le locataire est responsable de l'entretien courant du bien selon le Décret du 26.08.1987, tandis que le propriétaire est responsable de ce que l'on appelle couramment les « gros travaux » du logement et le syndicat des copropriétaires quant à lui de l'entretien de l'immeuble et des parties communes.

1/ Le locataire

Dans une location vide comme meublée, le locataire est obligé de souscrire une assurance multirisque habitation qui comporte généralement une garantie dégâts des eaux.

Rappelons qu'à défaut de souscription d'une assurance habitation, le locataire peut voir son contrat de bail faire l'objet d'une résiliation par son bailleur.

2/ Le bailleur

En effet, chaque copropriétaire doit s'assurer contre les risques de responsabilité civile de son propre lot en sa qualité de propriétaire bailleur ou occupant, le propriétaire peut être occupant ou non occupant.

Depuis la loi ALUR, l'article 9-1 de la loi du 10.07.1965 prévoit que le propriétaire non occupant doit souscrire une assurance habitation, afin de couvrir sa responsabilité en cas notamment d'insuffisance des assurances du locataire et de la copropriété.

3/ Le syndic représentant du syndicat de copropriété

Les règlements de copropriété imposent au syndic de souscrire une assurance pour le compte de la copropriété. Celle-ci couvre les dommages causés à l'immeuble et également la responsabilité civile de la copropriété.

II LA PRISE EN CHARGE DU SINISTRE PAR L'ASSURANCE

Afin que le sinistre soit pris en charge, il faut déterminer qui de l'assureur du locataire, de celui du propriétaire ou de celui de l'immeuble est responsable lors d'un sinistre, il est nécessaire d'en identifier :

- la cause
- la personne lésée (locataire, bailleur ou syndic)
- la nature et le montant des dommages

Quelques exemples vous permettront d'y voir plus claire, pour l'identification de la cause d'un dégât des eaux :

L'assureur du locataire est responsable si un joint est défectueux, car il s'agit de l'entretien courant du bien.

En revanche, s'il s'agit d'une défection du ballon d'eau chaude, le bailleur est responsable car il s'agit de sa charge de travaux et réparation du logement.

Enfin, si la cause provient d'une infiltration par la façade, c'est à l'assureur de l'immeuble d'indemniser le dégât car il s'agit d'un défaut d'entretien des parties communes.

Très souvent un Expert est désigné avec pour mission de rechercher la cause du sinistre et estimer le montant des indemnités.

L'identification de la cause n'étant pas aisée et la gestion du sinistre risquant d'être longue et complexe, deux principales conventions inter-assurances ont été mises en place afin de faciliter la gestion du dégât des eaux :

1/ La Convention CIDRE (Convention d'indemnisation directe et de renonciation à recours en dégâts des eaux), cette convention ne s'applique qu'aux logements loués vides et non aux meublés.

Elle concerne les dommages matériels (mobilier, peinture) inférieurs à 1.600 € HT ou 1.800 € TTC et les dommages immatériels (perte d'usage, perte de loyers) inférieurs à 800€ HT.

Elle prévoit que l'instruction du dossier et l'indemnisation reviennent à l'assureur de l'occupant locataire ou hébergé qui subit les dommages.

2/ La Convention CIDE-COP

Elle concerne les dégâts des eaux en copropriété entraînant des dommages matériels supérieurs à 1.600 € HT (1.800 € TTC) ou des dommages immatériels supérieurs à 800 € HT.

Néanmoins, la convention prévoit que la personne lésée peut réclamer une réparation à la hauteur des dégâts.

Cette indemnisation est déterminée selon la nature des biens endommagés. C'est-à-dire que s'il s'agit des embellissements du bien, le locataire sera la personne lésée.

Pour ce qui concerne les parties privatives du bien immobilier et non les embellissements, le propriétaire sera celui lésé, sauf s'il s'agit des parties communes d'un immeuble en copropriété, auquel cas, le syndic sera la personne lésée juridiquement.

III L'INDEMNISATION

Si la souscription d'une assurance est nécessaire, elle ne suffit pas pour être indemnisé.

Une fois survenu, il faut que le dégât des eaux soit déclaré à l'assurance dans un délai de 5 jours ouvrés à compter de sa survenance. La déclaration doit être formalisée par lettre recommandée et comporter les éléments suivants :

- nom, adresse et référence du contrat d'assurance
- date et cause du dégât des eaux
- descriptions des dommages
- noms et adresses des personnes lésées

Le dommage doit ensuite être évalué par un expert puis l'assurance proposera une réparation en nature, dans ce cas elle fait appel à sa société de travaux pour réparer les dommages ou sous forme d'indemnité financière, elle règle la facture de l'entreprise à laquelle vous avez eu recours.

Maître Ilanit SAGAND-NAHUM,

Avocat à la Cour