

GESTION DES SINISTRES

↳ Notion de sinistre et limites

Un sinistre est un évènement accidentel dont la nature est garantie par le contrat.

Un sinistre est indemnisable uniquement s'il provoque un dommage.

Un dommage est donc la conséquence indemnisable d'un évènement accidentel (matériel, immatériel et corporel).

La réparation de la cause du sinistre n'est pas prise en charge par l'assureur car elle relève de l'entretien.

L'entretien incombe au locataire.

La répétition d'un sinistre ayant la même cause exclut le caractère accidentel et donc la prise en charge du sinistre par l'assureur.

↳ Comment déclarer un sinistre ?

La déclaration est en général écrite. Le constat amiable DDE n'est pas forcément obligatoire, mais il facilite la gestion du sinistre. En cas de vol, le dépôt de plainte est exigé par la plupart des contrats.

Le délai de déclaration est de deux jours pour un vol et de cinq jours pour les autres sinistres (délai légal). Le délai ne commence à courir qu'à compter de la connaissance du sinistre par l'assuré.

Il existe un délai de prescription de deux ans à compter du jour où les intéressés ont eu connaissance du sinistre (art. L. 114-1 du code des assurances).

➤ La déclaration

Le délai de déclaration est mentionné sur le contrat, il est en général de quarante-huit heures. L'assuré effectue une déclaration écrite récapitulant les informations suivantes :

- Date de survenance ou de connaissance de l'évènement,
- Lieu de survenance de l'évènement.
- Nom de la compagnie d'assurances et numéro de la police.

- Nature et description de l'évènement ayant provoqué le sinistre.
- Description la plus précise possible des dommages constatés.
- Fournir le plus rapidement possible les justificatifs d'évaluation des dommages (factures, devis...).
- Identification des parties concernées par le sinistre (auteur, victime, nom et qualité du mandataire qui administre le contrat) avec leurs coordonnées d'assurances.
- Chaque partie concernée par le sinistre doit adresser une déclaration à son propre assureur.
- Fournir à son assureur, si elle existe, la lettre de mise en cause d'un tiers.

➤ **La réponse de l'assureur**

Accusé de réception de la déclaration de l'assuré avec numéro d'enregistrement.

- Vérification de l'existence des garanties prévues au contrat et de leurs limites (seuils, plafonds, franchises).
- L'assureur confirme ou infirme la prise en charge du sinistre sur la base des informations transmises en précisant le cadre d'intervention.
- L'assureur peut décider d'indemniser sur la base de justificatifs fournis ou bien il décide de déclencher une expertise préalable à l'indemnisation.
- Quelle que soit l'origine du sinistre et son responsable, c'est en général l'assureur de chaque partie qui instruira le dossier pour le compte de son assuré.

➤ **L'indemnisation**

- Elle se fonde sur les justificatifs fournis par les parties concernées et notamment sur le rapport de l'expert.
- L'assureur ou l'expert qui l'a mandaté peut faire signer à l'assuré une lettre d'accord sur évaluation des dommages préalable. Toutefois, celle-ci ne préjuge pas obligatoirement de l'indemnisation finale.
- Dans certains cas, une indemnisation partielle est effectuée dans un premier temps sans présentation de factures (indemnité immédiate).

Un complément d'indemnité sera ultérieurement versé par l'assureur sur la base de la présentation de factures (indemnité différée).

L'indemnité immédiate est conçue, vétusté déduite (c'est le prix du bien au jour du sinistre).

L'indemnité différée est conçue comme un complément pour valeur à neuf.

Pour certains sinistres, l'assureur, préalablement à l'indemnisation, exige la signature d'une quittance d'indemnisation qui vaut accord définitif du signataire.

La prise en charge incombe à :

- l'assureur de l'occupant pour les embellissements et le mobilier même si l'origine du sinistre ne lui est pas imputable ;
- l'assureur de l'immeuble pour l'immobilier.

La convention Cidre instaure le principe de l'**abandon de recours** et de la non-application de la franchise.

Elle ne s'applique plus dès que le locataire a donné congé et ce même si le dossier a été déclaré préalablement au début de son préavis.

La convention Cidre n'est pas juridiquement opposable aux assurés et n'est mise en œuvre que par les assureurs signataires.

Cependant, son refus d'application risque de causer un préjudice aux propriétaires bailleurs dans certains cas.

↳ *L'expertise*

Elle est facultative et dépend généralement de l'importance des dommages déclarés.

L'expert convoque toutes les parties concernées par le sinistre pour lui donner un caractère contradictoire (21 jours minimum avant l'expertise sauf entente entre les parties).

Si le délai de 21 jours précédant l'expertise n'est pas respecté, les conclusions de l'expertise ne sont, juridiquement, pas opposables aux parties.

Chaque assureur concerné a la possibilité de missionner un expert.

Le ou les experts constate(nt) la matérialité du sinistre et évalue(nt) les dommages.

Il(s) détermine(nt) ensuite les responsabilités. Cet exercice est parfois difficile, notamment en copropriété où il faut vérifier le règlement de copropriété qui distingue des parties communes et des parties privatives.

L'expert rédige un rapport qu'il transmet à l'assureur qui l'a mandaté.

Certains contrats, pour certains sinistres, prévoient la possibilité pour l'assuré de choisir son propre expert afin de faciliter la procédure d'indemnisation. Il s'agit, en général, de sinistres importants.

Cette possibilité dépend des clauses contractuelles.

↳ Convention Cidre

Elle résout les problèmes de cumul d'assurances ainsi que ceux relatifs aux recours entre assureurs dégâts des eaux. Elle permet de simplifier et donc d'accélérer le règlement de la plupart des sinistres DDE intéressant plusieurs assureurs.

Le montant des dommages par lésé ne doit pas excéder 1 600 € HT pour les dommages matériels et 800 € HT pour les dommages immatériels

Le lésé est :

- l'occupant pour le contenu et les embellissements même si l'origine du sinistre ne lui est pas imputable ;
- la collectivité des copropriétaires ou le propriétaire de l'immeuble pour les parties immobilières privatives et communes.

CAS PARTICULIERS

↳ Incendie

Lorsque l'on suspecte une origine délictuelle à ce type de sinistre, il convient de joindre le dépôt de plainte à la déclaration de sinistre.

Il convient également de joindre à la déclaration de sinistre le rapport d'intervention des pompiers s'il existe.

↳ Vol et vandalisme

- fournir à l'assureur un dépôt de plainte
- dans de nombreux contrats, l'assureur conditionne la prise en charge de ce type de sinistre à l'existence d'une effraction préalable (ex. : porte ou fenêtre de l'habitation ou du local commun fracturée ou forcée)
- informer l'assureur de l'identité de l'auteur des faits lorsqu'il est identifié, y compris après indemnisation

↳ **Tempête**

- en justificatifs, fournir à l'assureur le bulletin météo du jour du sinistre indiquant la vitesse des vents (en général l'assureur exige une vitesse supérieure ou égale à 100 Km/h)
- et/ou une coupure de presse relatant l'évènement

↳ **Catastrophe naturelle**

Une catastrophe naturelle n'est indemnisable que si l'assuré peut s'appuyer sur la parution d'un arrêté préfectoral ou ministériel confirmant l'état de catastrophe naturelle d'une zone géographique.

↳ **Propriétaire ou occupant non assuré**

Tout individu étant civilement responsable des dommages qu'il cause à autrui (voir l'article 1382 du Code civil), le défaut d'assurance peut avoir des conséquences financières très lourdes lorsque l'on est responsable d'un sinistre.

En pratique, la victime d'un sinistre va d'abord déclarer les dommages qu'elle a subis à son propre assureur qui l'indemniserait directement, puis exercera des recours contre l'auteur dudit sinistre, que ce dernier soit assuré ou non.

Dans les immeubles en copropriété, et pour la plupart des sinistres, l'occupant (propriétaire ou locataire), auteur d'un sinistre, aura sa responsabilité couverte par l'assurance de l'immeuble dans les limites, et sous réserve, des garanties souscrites par le syndic.

Pour augmenter le niveau de sécurité des propriétaires bailleurs, il est recommandé de souscrire une assurance PNO.