



13^{ème} législature

Question N° : 100462	de Mme Lemorton Catherine (Socialiste, radical, citoyen et divers gauche - Haute-Garonne)	Question écrite
---	--	------------------------

Ministère interrogé > Écologie, développement durable, transports et logement	Ministère attributaire > Justice et libertés
---	--

Rubrique > assurances	Tête d'analyse > assurance multirisque immeuble	Analyse > copropriétés. assurances individuelles. coordination
---------------------------------	---	--

Question publiée au JO le : **22/02/2011** page : **1650**
Réponse publiée au JO le : **16/08/2011** page : **8871**
Date de changement d'attribution : **22/03/2011**

Texte de la question

Mme Catherine Lemorton attire l'attention de Mme la ministre de l'écologie, du développement durable, des transports et du logement sur le sujet de la double assurance des copropriétaires d'immeubles. Celle-ci s'appuie sur une assurance individuelle obligatoire ainsi que sur l'assurance des copropriétaires contractée et gérée par le syndic. Censée faciliter la gestion des contrats, l'obligation de double assurance pose en fait de nombreux problèmes, notamment, pour ne prendre que cet exemple, lors d'un sinistre tel qu'un dégât des eaux. L'accord contracté entre assureurs (dans le cadre de la convention CIDRE) a alors pour conséquence de découpler les responsabilités de travaux entre les deux types de contrats et donc les prises en charge : au contrat de copropriété l'essentiel des travaux de réfection des sols et plafonds ; au contrat individuel l'embellissement de l'appartement sinistré (peintures, moquettes...). Cette situation amène donc des copropriétaires, non responsables du sinistre, à devoir assumer les réparations. Elle conduit également à une comptabilisation toujours croissante du nombre de sinistres et donc à une hausse importante des primes (celles-ci ont pu en effet être multipliées par deux en cinq ans). Elle demande si le Gouvernement compte proposer un texte prenant réellement en compte et rééquilibrant la chaîne des responsabilités sur ce sujet afin d'éviter à ces propriétaires d'être tenus responsables financièrement de sinistres qui ne sont pas de leur fait.

Texte de la réponse

La plupart des règlements de copropriété imposent au syndic de souscrire une assurance au nom du syndicat de copropriétaires couvrant, d'une part, les dommages à l'immeuble et, d'autre part, la responsabilité civile du syndicat. Parallèlement, le copropriétaire doit souscrire un contrat d'assurance si le contrat pris par le syndic ne couvre pas les parties privatives. Parmi les dommages à l'immeuble figurent les dégâts des eaux, qui représentent environ 80 % des sinistres. Dans ce domaine, afin notamment d'écourter les délais d'indemnisation, les assureurs ont élaboré deux types de conventions : la convention CIDRE (convention d'indemnisation directe et de renonciation à recours), dont le champ d'application est limité aux dommages matériels dont le montant est égal ou inférieur à 1 600 euros HT et aux dommages immatériels dont le montant est égal ou inférieur à 800 euros (HT), et la convention CIDE-COP (convention d'indemnisation des dégâts des eaux dans les copropriétés), applicable lorsque les dommages matériels sont supérieurs à 1 600 euros HT. Ces conventions, conclues entre assureurs ne sont pas opposables aux assurés, qui conservent les droits et garanties de leurs contrats. Elles ont pour but de favoriser le règlement rapide des dégâts des eaux, en désignant conventionnellement l'assureur qui doit intervenir, en fonction de la nature des biens endommagés, et éviter ainsi les situations de cumul entre l'assurance du syndic de copropriété et celle du copropriétaire ou de l'occupant. Dans ce cadre, l'assureur indemnise le lésé sans application de la franchise, même lorsque le contrat en comporte une (sauf en cas de sinistres répétitifs), et la vétusté n'est pas appliquée, sauf si elle dépasse 25 %. Dans un avis du 3 juin 2008, le CCSF (Comité consultatif du secteur financier) a recommandé aux assureurs d'aménager les conventions CIDRE et CIDE-COP, pour permettre l'exercice du recours contre les auteurs des sinistres de manière plus coercitive, par exemple à partir du deuxième sinistre répétitif survenu dans un délai de 24 mois consécutifs. Dans son

rapport 2009-2010, le CCSF a constaté que ses recommandations avaient été mises en oeuvre par la FFSA (Fédération française des sociétés d'assurance) et le GEMA (Groupement des entreprises mutuelles d'assurance). Dans ces cas, il apparaît que les intérêts de l'assuré non responsable sont préservés.