



ASSURANCES EN RÉSIDENCES SERVICES

César Le Menac'h
Cabinet Denis & Cie

PRÉSENTATION

César Le Menac'h, Syndic

Présentation des enchevêtrements d'assurances qui existent dans les résidences services.

Qui fait quoi ?

Quelle assurance pour quoi ?

Comment ça marche ?

ASSURANCE

Une assurance perçoit les cotisations et redistribue selon les sinistres garantis.

Ses limites ? Le contrat.

Qu'est-ce qui est assuré ? Les dégâts -avec ou sans franchises, avec ou sans plafonds- mais jamais les causes.

L'assuré, pour que son contrat fonctionne doit réaliser un entretien de ses installations. ET pouvoir le justifier : passages réguliers / contrats d'entretien.

ASSUREUR

4 catégories :

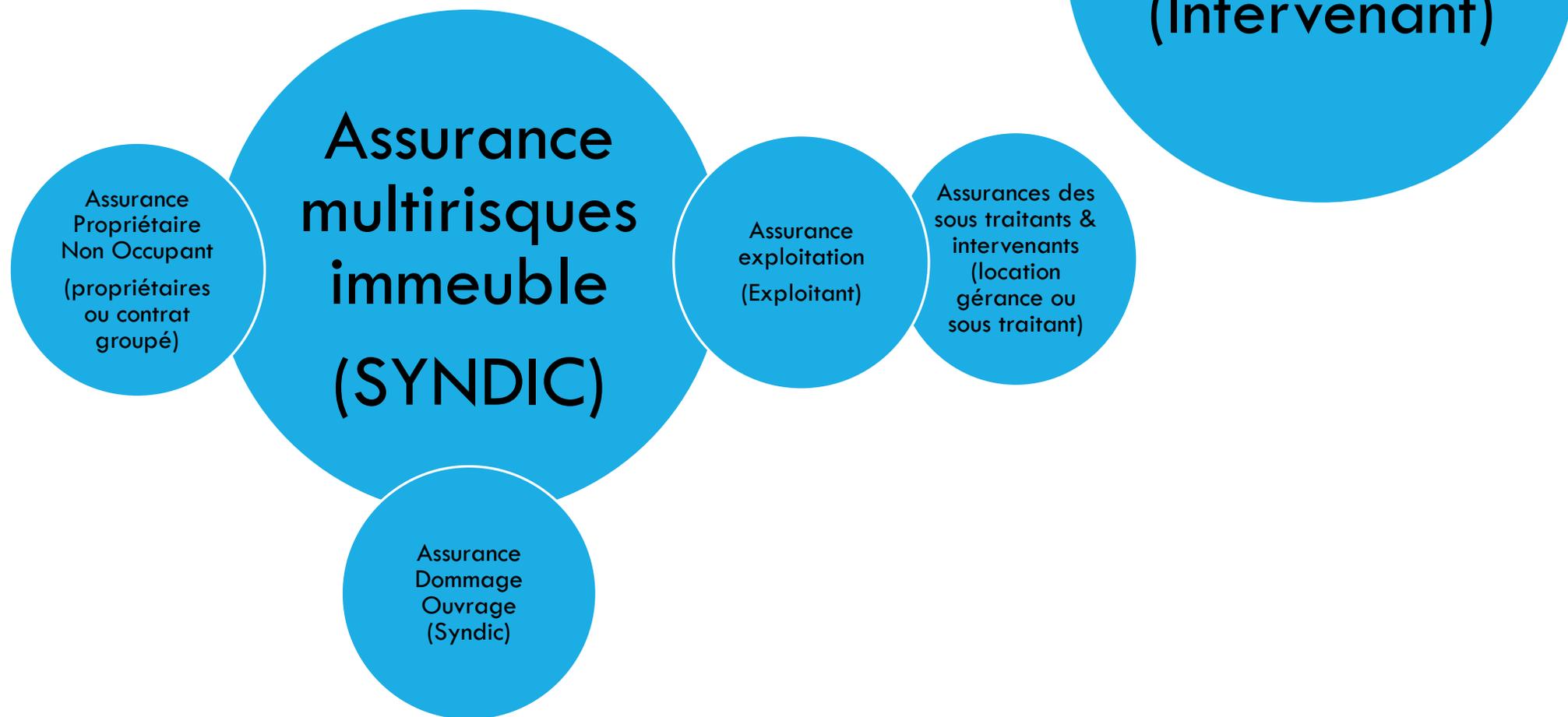
Agent général : lié à une assurance, il intervient pour le compte de l'assurance.

Courtier : il travaille avec plusieurs assureurs

Double casquette : il est lié à une assurance en particulier mais est capable d'en interroger d'autres.

Sans intermédiaire : certaines assurances traitent en direct

QUELS INTERVENANTS ?



ASSURANCE D.O. -DOMMAGE OUVRAGE-

L'assurance DO intervient lorsqu'il y a un sinistre sur un immeuble neuf ou suite à de gros travaux sur lesquels l'assurance a été souscrite.

Habituellement les déclarations sur les parties communes sont faites par le syndic et les déclarations sur les parties privées sont faites par l'exploitant. Le syndic peut intervenir sur les parties privatives si le sinistre est généralisé.

Son périmètre :

10 ans sur le gros œuvre et conception

2 ans sur le reste

Ne garanti pas l'esthétique mais ce qui rend impropre à destination.

Exemple :

Une terrasse fuit, l'appartement situé en dessous subit des infiltrations. GARANTI

Contre exemple :

Une terrasse fuit, l'appartement situé en dessous NE subit PAS d'infiltrations. NON GARANTI

ASSURANCE M.R.I. -MULTIRISQUE IMMEUBLE-

L'assurance MRI couvre « l'immeuble ». Il assure les sinistres dus à des « accidents » - situation IMPREVISIBLE.

Son périmètre :

Intervient sur ce qui correspond aux éléments définis comme communs par les assureurs.

Un parquet ou une fenêtre sont privés mais pour un assureur ils sont des éléments communs.

Elle peut intervenir sur des sinistres privatifs lors qu'ils dépassent un certain seuil.

Elle peut intervenir sur des défauts d'assurance PNO.

Exemples :

Une canalisation se bouche. Le sinistre touche les parties privées et communes.

Contre exemple :

Une douche fuit et inonde le voisin qui doit faire repeindre son plafond.

ASSURANCE EXPLOITANT

L'assurance exploitant couvre l'exploitation.

L'exploitant assure ce qu'il veut et au seuil qu'il souhaite :

Responsabilité civile,

Perte d'exploitation,

Assure les locaux qu'il occupe,

Ses salariés,

Protection juridique,

...

Il est responsable des ses préposés et intervenants.

ASSURANCE PNO -PROPRIÉTAIRE NON OCCUPANT-

L'assurance PNO couvre le bien loué –responsabilité civil et le bien en lui-même- en complément des autres assurances. Elle est obligatoire depuis 2016.

Contrat individuel

- ✓ Maitrise du contrat
- ✓ Possibilité de se SUR assurer
- ✓ Répond à l'obligation de s'assurer

Contrat Collectif

- ✓ Rien à faire
- ✓ Coût très réduit
- ✓ Modalités imposées
- ✓ Répond à l'obligation de s'assurer

Exemple :

L'assurance du locataire ne couvre pas un sinistre ou le local est entre deux locataires.

PROTECTION JURIDIQUE

Assurance facultative

Cette assurance permet de prendre en charge les frais de justice –dans la limite du contrat- pour un litige qui vous obligerait à faire valoir vos droits.

Elle intervient pour attaquer ou vous défendre :

Impayés,

Travaux,

Tous types de conflits listés dans votre protection juridique...

CONVENTIONS

Les conventions organisent la répartition des prises en charges entre les assurances.

Qui intervient ? Qui fait quoi ? Qui paie ? Dans quels délais ?

- Convention CIDRE -Convention d'Indemnisation Directe et de Renonciation à Recours en dégâts des Eaux-
- Convention CIDE COP -CONVENTION D'INDEMNISATION DEGATS DES EAUX DANS LA COPROPRIETE-
- Convention IRSI -Indemnisation et de recours des sinistres Immeuble- depuis 1er juin 2018

Pour identifier ce qui est garanti et dans quelles limites :

- Contrat d'assurance :
 - Dispositions générales,
 - Dispositions particulières,
 - Intercalaire (garanties complémentaires au contrat de base lié à l'agent général ou courtier)

LE DÉROULÉ DES SINISTRES

1. Déclaration de sinistre : attention aux délais
2. Constitution du dossier :
 1. - réparation de l'origine : le justifier
 2. - devis de remise en état : le fournir
 3. - éventuels frais annexes : les justifier
3. Expertise : organisé par l'assureur.
4. Acceptation ou contestation de la proposition d'indemnisation.
5. Indemnité immédiate –déblocage partiel
6. Facture
7. Indemnité différée –complément du déblocage partiel

L'EXPERTISE

L'assurance mandate un expert indépendant selon les conditions de la convention concernée pour examiner le sinistre.

L'expert vérifie l'origine du sinistre et les conséquences liées.

Il donne sa position sur le lien de cause à effet et sur les devis de remise en état.

Il ne donne aucun avis sur les garanties de l'assurance.

Il peut être d'accord sur les devis et le dossier présenté mais celui-ci n'est pas forcément garanti.

GESTION DES LITIGES

Lorsque l'assurance refuse de payer ou accepte pour un montant jugé trop faible il existe des recours.

- Contester la position de l'assurance. Amener des documents complémentaires justifiant cette contestation.
- Faire une contre expertise pour avoir l'avis d'un autre expert.
- Saisir le conciliateur de justice
- Si le dossier est toujours bloqué, il faudra aller en justice.

Assigner en Référé -Attention les frais sont à la charge de celui qui assigne-

LES GARANTIES

Seul votre contrat vous permettra de savoir ce qui est garanti et dans quelles limites.

Les contrats qui vous lient à votre assureur :

- Contrat de base –assurance de base-
- Clauses particulières –complément de l'assurance de base pour la catégorie de contrat-
- Intercalaire –garanties spécifiques et supplémentaires négociées par le courtier/agent général-

Les points à regarder :

- Liste des sinistres garantis : ce qui n'est pas sur la liste n'est pas garanti.
- Les garanties spécifiques : minimum et maximum d'intervention
- Les franchises

SAVOIR SI LE COUT DE SON ASSURANCE EST RAISONNABLE

L'assurance parait toujours trop chère. Mais il faut regarder les garanties en détail pour savoir ce qui est couvert.

Pour la négocier il faut regarder la Sinistralité, il s'agit de l'historique des sinistres sur les 36 derniers mois.

Plus vous avez de sinistres moins votre profil est attractif. Plus le tarif sera élevé.

Attention si il y a trop de sinistres votre assurance résiliera votre contrat.



Cette présentation présente les Grands principes.

Non contractuel & Non exhaustif



César Le Menac'h

Cabinet Denis & Cie

3 rue Turgot 75009 Paris

clemenach@cabdenis.fr

01 48 78 36 36