

## Comprendre la nouvelle convention IRSI – 1<sup>er</sup> juin 2018

Devant la sinistralité importante affectant les immeubles d'habitation, les compagnies d'assurance ont établi des conventions permettant de faciliter leur gestion. Un nouveau texte venant révolutionner les pratiques entre en vigueur : **la convention IRSI**.

Celle-ci modifie en profondeur plusieurs aspects de la gestion du sinistre en intégrant notamment les notions de local, d'assureur gestionnaire, en prenant en compte la recherche de fuite, le copropriétaire non occupant...

Elle est applicable aux sinistres dont la date de survenance est postérieure au 31/05/2018.

### LES SINISTRES CONCERNÉS

- Dégâts des eaux  
Toutes les causes sont concernées sauf : Infiltrations par façades, murs enterrés, menuiseries extérieures fermées ou non + Pénétrations d'eau par les ouvertures des gaines de ventilation, les conduits de cheminée + Phénomènes de condensation + Eaux de ruissellement, remontées de nappes, débordement cours d'eau, inondation, refoulement d'égout.
- Incendies  
Combustion avec flammes en dehors d'un foyer normal sauf Phénomènes naturels, Incendie impliquant un véhicule terrestre à moteur.
- Les autres évènements (choc de véhicule, dommages électriques, tempêtes...) restent exclus.

NOUVEAU

### MONTANT DU SINISTRE

La convention s'applique à tous ces évènements lorsque les dommages par local sinistré restent **inférieurs à 5000 €**. Ce montant comprend deux tranches :

- Tranche 1 : les sinistres entre 0 € et 1600 € hors taxes
- Tranche 2 : les sinistres entre 1600 € et 5000 € hors taxes

Les sinistres supérieurs à 5000 € n'entrent pas dans le cadre de cette convention.

## UN ASSUREUR GESTIONNAIRE PAR LOCAL

NOUVEAU

Désormais, chaque local sinistré (lieu privatif ou parties communes) devra solliciter son assureur quels que soient les dommages (immobiliers, contenu, embellissements, recherche de fuite...).

Son rôle est de gérer le sinistre affectant le local de son assuré. Il a notamment pour mission d'organiser la recherche de fuite sauf si une recherche de fuite destructive dans un autre local est à réaliser ou s'il est dans l'impossibilité d'accéder au local dans lequel se trouve l'origine du sinistre.

**Dorénavant, la recherche de fuite est à organiser par l'assureur du local sinistré.**

Cet assureur gestionnaire sera désigné en fonction de la qualité de l'occupant :

- **Local occupé par un locataire : assureur du locataire,**
- **Local occupé par un copropriétaire : assureur du copropriétaire occupant,**
- **Local vacant : assureur du copropriétaire non occupant,**
- **Parties communes : assureur de l'immeuble.**

A RETENIR

L'assureur de l'immeuble n'est plus en charge de la gestion d'un sinistre affectant des biens immobiliers, le syndic doit renvoyer le copropriétaire vers son assureur, qu'il soit occupant ou non.

Les contrats d'assurance responsabilité civile propriétaire non occupant imposés par la loi ALUR sont également concernés par cette nouvelle convention IRSI.

## LA PRISE EN CHARGE DES DOMMAGES

L'assureur gestionnaire n'est pas forcément l'assureur payeur.

### TRANCHE 1

L'assureur gestionnaire du local concerné prend en charge l'intégralité des dommages matériels (immobiliers, contenu, embellissements, recherche de fuite...), lorsqu'ils restent inférieurs à 1600 €, sans possibilité de recours.

NOUVEAU

**L'assureur de l'occupant prend en charge les dommages immobiliers et la recherche de fuite, si la totalité des dommages sont inférieurs à 1600 € hors taxes**

### TRANCHE 2

Entre 1600 € et 5000 €, l'assureur gestionnaire du local sinistré s'adresse aux assureurs du propriétaire des biens sinistrés pour que chacun prenne en charge les dommages de son assuré.

## L'assureur du copropriétaire non occupant sera sollicité pour régler les parties immobilières privatives de son assuré

Ensuite, dans cette seconde tranche, le recours sera dirigé vers l'assureur du responsable du sinistre.

### A RETENIR

Le copropriétaire occupant sera désormais responsable si le sinistre provient d'une partie immobilière privative (canalisation à usage privatif)

La copropriété sera responsable si la fuite provient d'une canalisation commune quel que soit le local dans lequel elle se trouve (canalisation dédiée à un usage commun)

**L'occupant sera responsable si le sinistre provient de l'un de ses appareils.**

## L'EXPERTISE

NOUVEAU

L'assureur gestionnaire du local organisera une expertise pour le compte commun de tous les assureurs concernés, tant pour la responsabilité que pour le montant des dommages.

**Les convocations à expertise ne seront plus systématiquement à transmettre à l'assureur de l'immeuble par le syndic, ou à titre simplement informatif.**

**Il n'y a plus d'expertise contradictoire lors que le sinistre est inférieur à 5000 € par local sinistré.**

## METTRE EN PRATIQUE CETTE NOUVELLE CONVENTION IRSI

- Lorsqu'un occupant signale un dégât des eaux, le syndic doit le renvoyer vers son assureur qui se chargera d'organiser la gestion du sinistre. Il effectuera le chiffrage des dommages et la recherche de fuite. Si ces dommages sont supérieurs à 1600 € et inférieurs à 5000 €, ce même assureur missionne un expert. Cet expert convoque par lettre simple les parties, celles-ci n'ont pas besoin de se faire représenter par leur assureur, et doivent assister directement à cette expertise.
- Si un second local est touché, l'occupant de ce local sollicite son propre assureur qui effectue les mêmes démarches, et missionne éventuellement son expert selon le montant des dégâts.

**Le montant des tranches s'applique par local et pour l'intégralité des dommages matériels l'affectant. L'expert unique concerne ce local uniquement, il n'a pour mission de chiffrer que les dommages du local concerné.**

- Lorsque le logement est vacant, le syndic renvoie le copropriétaire bailleur vers son assureur.

Si le local était occupé au jour du sinistre, c'est l'assureur de l'occupant au jour du sinistre qui intervient, **même si l'occupant a donné congé de son bail au cours de l'instruction du dossier.**

- **La recherche de fuite** est à mettre en place par le syndic si l'assureur gestionnaire du local sinistré doit réaliser des investigations destructives dans un autre local que celui de son assuré, ou s'il n'a pas la possibilité d'accéder au local d'où provient le sinistre.

En effet, **l'assureur de l'immeuble intervient par subsidiarité** pour la prise en charge de :

- La recherche de fuite si elle a été mandatée par le syndic en cas d'urgence afin de ne pas aggraver le sinistre, si plusieurs locaux sont sinistrés, si l'assurance du sinistré ne prévoit pas une recherche de fuite dans les jours qui suivent, si l'origine du sinistre est difficilement identifiable...
  - Des dommages pour les parties immobilières privatives, en cas de non assurance du copropriétaire occupant ou non occupant (local vacant)
- Les frais afférents (mesures provisoires et conservatoires, frais de déblai, mesures de sauvetage, frais de déplacement de mobilier...) sont à prendre en charge par l'assureur gestionnaire désigné.

#### Plus d'infos :

SBM - Syndic  
24 boulevard du Lycée - 74000 Annecy  
Gestion des sinistres

**Mélanie GIGLIO**

04 50 10 33 26 – [m.giglio@sbm-immo.com](mailto:m.giglio@sbm-immo.com)

[www.sbm-immo.com](http://www.sbm-immo.com)

NOUVEAU