

COMPRENDRE LA CONVENTION IRSI



Depuis le 1^{er} juin 2018, la convention IRSI a été instaurée par les compagnies d'assurance. Sa mise en œuvre, parfois compliquée, a conduit les assureurs à modifier le texte initial à effet du 01/07/2020.

Ces changements portent essentiellement sur l'organisation de la recherche de fuite.

Nous vous invitons donc à lire attentivement les modifications de cette convention présentées ci-après, elles vous concernent tout particulièrement en tant que syndic professionnel.

Nouveautés applicables pour les sinistres dont la date de survenance est postérieure au 01/07/2020

LA RECHERCHE DE FUITE :

- ▶ Pour des dommages dans le local commun → Recherche de fuite à faire par le syndic
- ▶ Pour des dommages dans un local privatif :
 - ✓ Si recherche de fuite non destructive → à faire par assureur de l'occupant du local concerné par la recherche de fuite. **NOUVEAU**
 - ✓ Si recherche de fuite destructive → à faire par assureur du propriétaire occupant ou non occupant du local concerné, **NOUVEAU**
Si défaut d'assurance de ce propriétaire :
→ à faire par le syndic

À savoir



L'organisation de la recherche de fuite incombe toujours à l'assureur de l'occupant sauf dans les cas suivants, où elle relève de l'assureur du (co)propriétaire occupant ou non :

- ✓ Recherche de fuite destructive dans son local,
- ✓ Défaut d'assurance de l'occupant,
- ✓ Local meublé ou saisonnier,
- ✓ Congé donné ou reçu au plus tard au jour du sinistre,
- ✓ Local vacant !

LES RECHERCHES DE FUITE PARTICULIÈRES :

NOUVEAU

- ▶ Si le syndic fait face à une difficulté importante (recherche infructueuse, plusieurs locaux concernés avec des assureurs refusant d'intervenir ou cas d'urgence), l'obligeant à faire une recherche de fuite, la prise en charge relèvera de :
 - Assureur de l'immeuble si l'origine provient d'une partie commune (conduite commune, toiture...);
 - Assureur du propriétaire du local dans lequel l'origine est détectée si la cause du sinistre est privative (incombant au locataire ou au propriétaire) même si la recherche a été réalisée par le syndic.

À savoir





Si le syndic réalise une recherche de fuite dont l'origine est identifiée en partie privative, la facture devra être adressée au propriétaire du local concerné par l'origine de la fuite et sera alors prise en charge par son assureur.

- ✓ Cette mesure est prévue pour la gestion des cas particuliers !

Rappel des autres principes de la Convention IRSI (restant inchangés) :

1. LES SINISTRES CONCERNÉS :

- NATURE DU SINISTRE :

- ▶ **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.

- 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.

2. UN ASSUREUR GESTIONNAIRE PAR LOCAL :

- ▶ 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.

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.

À savoir



- ✓ 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 !

3. 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 selon modalités ci-dessus...), lorsqu'ils restent inférieurs à 1600 €, sans possibilité de recours.



L'assureur de l'occupant prend en charge les dommages immobiliers et éventuellement 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.



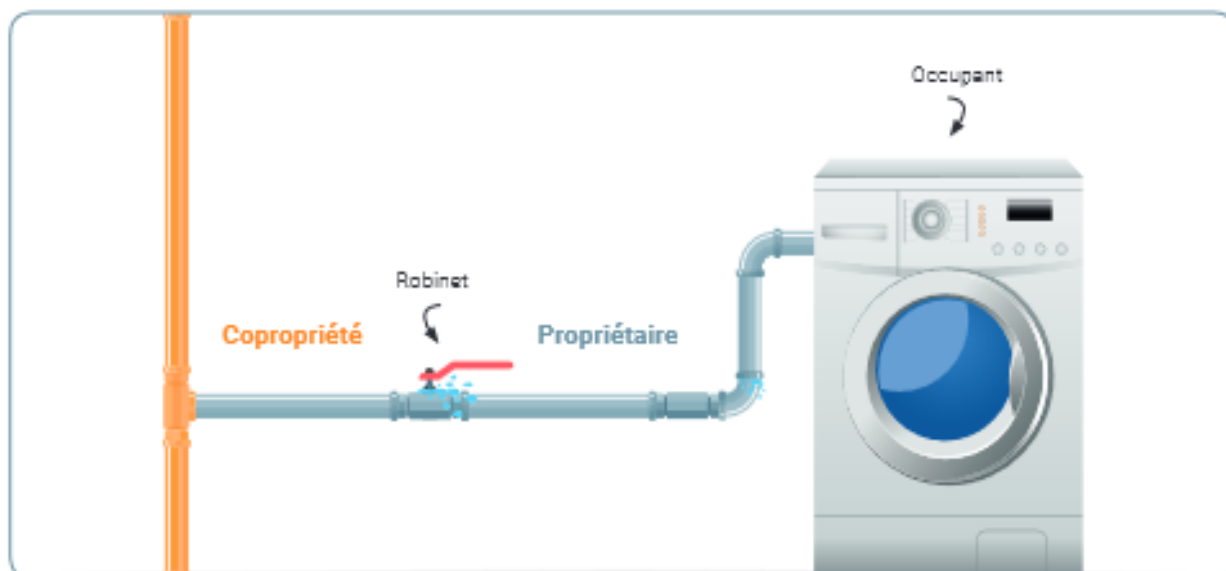
L'assureur du copropriétaire non occupant sera sollicité pour régler les parties immobilières privatives de son assuré ! Ensuite, dans cette seconde tranche, le recours sera dirigé vers l'assureur du responsable du sinistre.

À savoir



- ✓ *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) !*

Schéma des responsabilités (canalisation)



4. L'EXPERTISE :

- ▶ 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 à transmettre à l'assureur de l'immeuble par le syndic !
- 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 l'occupant a donné congé, l'assureur du propriétaire non occupant devient assureur gestionnaire.
- ▶ 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.

Les assureurs gestionnaires sont :

À savoir



Situation du local sinistré	Assureur gestionnaire
Logement occupé par un locataire	Assureur du locataire
Logement occupé par un copropriétaire	Assureur du copropriétaire occupant
Logement vacant	Assureur du copropriétaire non occupant (y compris loi ALUR)
Parties communes	Assureur de l'immeuble

- ▶ La recherche de fuite non destructive est à réaliser par l'assureur de l'occupant.
La recherche de fuite destructive est à réaliser par l'assureur du propriétaire occupant ou non.
Si le syndic est contraint d'organiser une recherche de fuite pour un motif particulier, elle est à prendre en charge par l'assureur du propriétaire du local dans lequel l'origine est identifiée, si cette origine est privative.