

LA NOUVELLE CONVENTION DE GESTION DES SINISTRES « IRSI »



Information aux copropriétaires

Les dispositions de la Nouvelle Convention IRSI s'applique à tous les sinistres D.D.E (y compris les recherches de fuite) et Incendie survenus à compter du 1^{er} juin 2018.

LES PRINCIPALES INNOVATIONS

✓ Désignation d'un « assureur gestionnaire unique » : Qui est l'assureur gestionnaire ?

- Si le sinistre concerne des locaux privatifs : l'assureur gestionnaire sera l'assureur de l'occupant du local sinistré et ce quel que soit sa qualité (copropriétaire occupant, locataire, occupant à titre gratuit)
Exception : l'assureur gestionnaire est l'assureur du copropriétaire non occupant en cas de :
 - ⇒ Non assurance de l'occupant.
 - ⇒ Local meublé ou saisonnier.
 - ⇒ Congé donné ou reçu.A titre subsidiaire, en cas de non assurance de l'occupant et du copropriétaire non occupant, l'assureur gestionnaire est l'assureur de l'immeuble.
- Si le sinistre concerne des locaux communs : l'assureur gestionnaire est l'assureur de l'immeuble.

✓ Désignation d'un expert unique : Par qui ?

C'est l'assureur gestionnaire qui organise l'expertise « pour compte commun » dès lors que le montant des dommages se situe entre 1600 € et 5000 € HT

L'expert unique a pour mission :

- ⇒ D'identifier toutes les parties impliquées et de les convoquer ;
- ⇒ De recueillir toutes les informations nécessaires à la détermination de la cause et les circonstances du sinistre ;
- ⇒ De vérifier l'existence du sinistre « recherche de fuite » préalablement mis en œuvre si celle-ci est nécessaire ;
- ⇒ De chiffrer l'ensemble des dommages du local sinistré ;
- ⇒ De désigner le ou les assureurs qui devront les prendre en charge.

✓ Le rapport d'expertise commun s'impose aux assureurs.

Les recours à exercer, seront précisés dans le rapport d'expertise. Les recours seront opposables à chaque assureur concerné.

✓ **Création de deux tranches distinctes en fonction des dommages du sinistre :**

Le montant du sinistre permettra de déterminer dans quelle tranche est géré le dossier :

- **La tranche 1** concerne les sinistres dont le montant est **inférieur à 1600 € HT**.
L'assureur gestionnaire prend en charge globalement tous les dommages du sinistre et il y a abandon de recours sauf s'il existe une entreprise responsable.
- **La tranche 2** concerne les sinistres dont le montant se situe **entre 1600 € et 5000 € HT**.
Une expertise pour compte commun est diligentée à l'initiative de de l'assureur gestionnaire.
Les recours contre les assureurs seront exercés selon les responsabilités constatées par l'expert et indiquées dans son rapport.

✓ **Recherche de fuite**

Le sinistre « recherche de fuite » est définie dans la Convention IRSI.

« Il s'agit d'une investigation destructive ou non destructive, dans le local sinistré ou dans un autre local, qui est nécessaire pour identifier et localiser la cause et/ou l'origine des dégâts des eaux. Ceci, qu'il y ait ou non des dommages indemnisables dans le local où le dégât des eaux a pris naissance ».

NB : Pour déterminer la tranche (TRANCHE 1 OU TRANCHE 2) de gestion d'un sinistre « Recherche de fuite » il convient de comptabiliser aussi les frais de remise en état des biens endommagés par les investigations de la recherche de fuite.

Quel assureur prend en charge le paiement de l'indemnité ?

Le coût du sinistre « recherche de fuite » sera à la charge de l'assureur qui l'aura diligentée (syndic ou locataire ou copropriétaire occupant ou non occupant).

Nota :

- ⇒ Le coût de la réparation de la cause est toujours exclu de la prise en charge du sinistre recherche de fuite ;
- ⇒ Le passage en apparent est considéré comme une modalité de recherche de fuite et est donc pris en charge au titre du sinistre.

✓ **Les Exclusions**

En cas de pluralité de causes dont l'une est exclue, la convention n'est pas applicable.

Exemples de causes exclues pour les sinistres DDE : infiltrations par façade, condensation, eaux de ruissellement...

Exemples de causes exclues pour les sinistres INCENDIE : phénomènes naturels (foudre, éruption volcanique) ; événements imputables à un ou plusieurs véhicules terrestres à moteur....

A contrario, si la cause est indéterminée, la convention demeure applicable.

LA CONVENTION IRSI : QUELS ROLES ET IMPACTS POUR LE SYNDIC ?

✓ *Les questions à se poser en tant que Syndic lors d'une déclaration de sinistre Dégâts des eaux ou Incendie*

- Quelle est la nature des dommages ?
- Les dommages sont-ils situés dans les parties privatives (assureur du local) ou dans les parties communes (assureur de la copropriété) ?
- Quelle est la date de survenance du sinistre ?

✓ *Quels sont les Rôles du Syndic ?*

- Le syndic demandera au lésé de contacter et déclarer le sinistre à son assureur pour les dommages en parties privatives ;
- Le syndic devra assister aux expertises, ou à défaut, transmettre à l'expert tout élément lui permettant d'apprécier le sinistre (rapport de recherche de fuite, devis de remise en état, etc...). En effet, celui-ci ne sera plus convoqué et un recours pourra être exercé contre l'assureur de la copropriété, sans possibilité de contester le rapport unique sauf expertise judiciaire ;

✓ *Quels sont les Impacts pour le Syndic ?*

- Simplifier et accélérer le traitement des sinistres ;

A titre de rappel, la loi ALUR a rendu obligatoire l'assurance du copropriétaire non occupant.

CONCLUSION : LES CINQ INFORMATIONS A RETENIR

- ✓ Une gestion par local et par lésé
- ✓ L'occupant du local sinistré traite uniquement avec son assureur
 - ✓ L'assureur du local gère les différentes démarches
 - ✓ Un expert unique par local, limitant les contraintes
- ✓ Recherche de fuite organisée et prise en charge par l'assureur gestionnaire

Si vous avez une question, appelez- moi au 04 96 11 05 02



Séverine KASSABIAN