

## CONVENTION IRSI

### NOTE AUX OCCUPANTS

La procédure en cas de sinistre dégât des eaux doit IMPERATIVEMENT être la suivante :

Etablir un constat amiable de dégâts des eaux sur un formulaire que vous pouvez retirer auprès de votre compagnie d'assurance : ce formulaire doit être complété par vous et votre voisin, sans que ceci n'entraîne une quelconque reconnaissance de responsabilité

Nous transmettre le 3<sup>ème</sup> volet de ce constat afin que nous puissions déclencher la prise en compte par la compagnie d'assurance de la copropriété.

**SANS CE CONSTAT AMIABLE LA COMPAGNIE DE L'IMMEUBLE REFUSERA D'INSTRUIRE VOTRE SINISTRE**

Vérifier avec vos voisins qu'aucune installation privative n'est en cause (canalisation privative, débordement de baignoire, douche, lavabo, évier, wc, machine à laver).

#### **LA RECHERCHE DE FUITE INCOMBE A VOTRE ASSUREUR**

**Si nous sommes amenés à mandater le plombier de l'immeuble et qu'il s'avère que la cause de la fuite est privative, les frais de l'intervention seront à votre charge exclusive**

**Votre assureur personnel est seul juge :**

- **Des actions de recherche de fuite**
- **Des réparations**

**Il vous appartient de le contacter pour toute intervention y compris recherche de fuite**

Le syndic

# La nouvelle convention IRSI

*Convention d'indemnisation et de recours des sinistres immeuble : la voilà enfin !*

Après la mise en place, il y a près de quarante ans, de la convention Cidre, les assureurs et mutuelles adoptent une nouvelle convention, l'IRSI, en remplacement de la précédente.

Plus qu'une refonte de l'ancienne convention, il s'agit d'un changement en profondeur des règles d'indemnisation des sinistres « immeubles » de faible importance.

L'IRSI a pour objectif de rendre un meilleur service à l'assuré, de simplifier et d'accélérer le règlement des sinistres dégâts des eaux et incendie.

Le nouveau texte validé par l'Assemblée générale de la Fédération française de l'assurance (FFA) courant décembre 2017, s'appliquera aux sinistres survenus à compter du 1<sup>er</sup> juin 2018.

Le régime d'indemnisation des copropriétaires, organisé aujourd'hui par les conventions Cidre et Cide-Cop (limités aux seuls dégâts des eaux) est donc profondément modifié avec l'IRSI.

Dans cet esprit, la nouvelle convention :

- désigne un seul assureur chargé de la gestion du sinistre dans sa globalité ;
- organise précisément les modalités de recherche de fuite ;
- simplifie l'évaluation du dommage, avec la mise en place d'une expertise pour compte commun par l'assureur gestionnaire pour les sinistres d'un certain montant ;
- désigne l'assureur qui doit prendre en charge les dommages ;
- encadre les recours entre assureurs.

## En quoi l'IRSI se différencie des conventions Cidre et Cide-Cop existantes ?

En premier lieu, cette nouvelle convention est commune pour les sinistres dégâts des eaux et incendie inférieurs ou égaux à 5 000 € HT par local sinistré.

Si la Cide-Cop reste en vigueur (pour les sinistres survenus en copropriété et supérieurs à 5 000 € HT), la Cidre quant à elle se trouve abrogée.

## Points différenciant de l'IRSI

- Dommages < 1 600 € HT par local.
  - Pas d'expertise obligatoire (l'assureur évalue les dommages par tous moyens à sa convenance) sauf si :
    - sinistres répétitifs ;
    - sinistre engageant la responsabilité d'un tiers à l'immeuble non professionnel.
  - Abandon de recours sauf si :
    - sinistres répétitifs ;
    - responsabilité d'un tiers à l'immeuble.
  - Dommages > 1 600 € HT et ≤ 5 000 € HT par local (matériels + frais afférents) :
    - expertise obligatoire ;
    - recours exercé.
- Un seul expert sera mandaté, pour le compte commun des parties, simplifiant ainsi le processus d'expertise tout en réduisant ses délais.

- Les modalités de fonctionnement et de prise en charge de la recherche de fuite sont intégrées dans la nouvelle convention à la différence de la Cidre et Cide-Cop.
- La structure de prise en charge des événements garantis est sous la forme de Tous risques sauf, c'est-à-dire que toutes les origines de sinistres sont réputées être garanties à la seule exclusion de celles limitativement prévues par l'IRSI.
- Prise en charge de la gestion du sinistre par un seul assureur :
  - l'assureur de l'occupant quelle que soit sa qualité (propriétaire, locataire, copropriétaire occupant, occupant à titre gratuit) pour les locaux privés occupés et quel que soit la nature des dommages ;
  - l'assureur du copropriétaire non occupant pour les locaux privés vacants ;
  - l'assureur de l'immeuble pour les locaux communs et de manière subsidiaire en cas de non assurance de l'occupant et/ou du copropriétaire.
- Inopposabilité au titre des dommages matériels quel que soit leur montant :
  - des franchises ;
  - des plafonds ;
  - des conditions de garantie ;
  - des règles proportionnelles de prime.



Pour les dommages survenus dans des locaux privés, cette nouvelle convention a pour conséquence de faire intervenir en priorité l'assureur de l'occupant du local sinistré, y compris pour les dommages immobiliers privés, et l'assureur du copropriétaire non occupant pour les locaux privés vacants. En cas de défaillance du contrat de l'occupant, le contrat de l'immeuble interviendra qu'en 3<sup>e</sup> ligne.

Comme on le voit, cette nouvelle convention va modifier en profondeur les habitudes en matière de gestion des sinistres.

La stricte application de la nouvelle convention aura pour conséquence, pour les administrateurs de biens, de repousser les déclarations de sinistres faites par les occupants pour tous les autres dommages que ceux survenus dans les parties communes et de les orienter vers les assureurs des occupants, y compris pour les dommages immobiliers privés.