La convention d'Indemnisation et de Recours des Sinistres Immeuble (IRSI) est entrée en vigueur le 1er juin 2018 et a remplacé la convention CIDRE.

Elle sert à désigner un assureur gestionnaire chargé de la gestion du sinistre et d'organiser les modalités de recherche de fuite éventuelle.

En effet, les sinistres tels que les dégâts des eaux sont, hélas, parmi les problèmes courants de la copropriété. Aujourd'hui des accords entre gestionnaires d'assurance ont permis d'aboutir à une convention qui facilite la gestion de ce genre de situations pour les particuliers.

L'Indemnisation et le Recours des Sinistres d'Immeuble a largement évolué, depuis le 1er juillet 2020 et tient compte des difficultés rencontrées par les assureurs sur les deux premières années d'application de cette convention.

Ces changements visent à la simplification de la gestion des sinistres et concernent principalement la recherche de fuite lors d'un dégât des eaux, par exemple.

A quel type de local la convention s'applique-t-elle ?

La convention IRSI s'applique à un local privatif sinistré comportant des dommages inférieurs ou égaux à 5 000 euros HT, y compris les locaux meublés et saisonniers. Elle prend en compte également l'ensemble des parties communes des immeubles et leurs accessoires (cave, parking…).

Pour quels sinistres ?

Elle concerne principalement les dégâts des eaux et incendies. Elle prend également en charge les petits sinistres (vandalisme…).

Les dégâts sont répartis en 2 tranches estimés en fonction de l'ampleur des dégâts

:

– D'abord **ceux inférieurs à 1 600 euros HT** qui seront pris en charge par l'assureur gestionnaire, donc celui de l'immeuble. Ce dernier ne pourra pas écarter sa responsabilité vers les autres assureurs à moins que l'immeuble ait connu au moins deux sinistres de type incendie ou dégât des eaux dans les derniers 24 mois.

– Puis, pour les dégâts compris entre **1 600 euros et 5 000 euros HT** l'assureur gestionnaire appointe un seul expert pour compte commun. Son rapport pourra s'opposer à ceux des autres assureurs, dès lors l'assureur gestionnaire prend en charge la répartition des coûts selon un barème inter-assurances.

– **Au-delà de 5 000 euros HT** de dégâts, ce sont les conventions CIDE-COPE qui fixent la gestion des sinistres.

La détermination des dégâts se fait en considération des dommages matériels tels que les dommages aux embellissements ainsi que les dommages au contenu vétuste.

Qui est concerné ?

– Les compagnies d'assurance qui peuvent mettre en place des conventions d'accords pour faciliter la prise en charge et l'indemnisation

En effet, cela est permis par l'assignation d'un gestionnaire d'assurance pour le compte commun. De plus, le barème de répartition mis en place par consensus entre les parties rend la prise en charge plus efficace et rapide.

– Occupants de locaux sinistrés

Les particuliers victimes de sinistres ont une garantie plus fréquente

d'indemnisation de la recherche de fuite.

– Le syndic

Le syndic se doit de participer aux opérations d'expertise. L'assureur de l'ensemble immobilier ne sera pas nécessairement convoqué et un recours pourra être exercé contre lui. De plus, dans une copropriété si une recherche de fuite est menée par le syndic, il reviendra à l'assureur du copropriétaire du lot de la prendre en charge.

Quelles sont les modifications ?

Ainsi, de manière à faciliter les procédés, la convention prône le recours à un assureur gestionnaire unique qui procède à l'évaluation de tous les dommages par local.

Concernant l'expertise, il y aura autant d'experts que de locaux sinistrés, mais à raison d'un expert unique pour compte commun.

La définition de la recherche de fuite est simplifiée : *« il s'agit d'investigations destructives ou non, nécessaires pour identifier et localiser la cause et/ou l'origine du dégât des eaux afin de préserver les biens et éviter l'aggravation du sinistre. Elle comprend les frais de remise en état des biens endommagés par les investigations. La réparation de la cause est exclue de la recherche de fuite ».*

Il n'est donc plus nécessaire de trouver des dégâts indemnisables pour que la recherche de fuite soit réalisée.

C'est à l'assureur de l'occupant d'organiser une recherche de fuite dans le local de son assuré. En revanche, ce sera à l'assureur du propriétaire d'organiser la recherche de fuite si la recherche de fuite doit être destructive. Il en sera de même pour l'assurance du propriétaire non occupant si l'occupant n'est pas assuré, s'il

s'agit d'un local meublé ou saisonnier, si un congé a été donné ou reçu au plus tard au jour du sinistre ou encore si le local est inoccupé.

L'assureur de l'immeuble sera chargé de réaliser la recherche de fuite lorsque la fuite concernera un local commun ou à titre subsidiaire, dans le local du copropriétaire qui ne serait pas assuré.

De plus, la nouvelle convention a mis au jour un « réputé garanti » spécifique à la recherche de fuite : Les franchises, les plafonds, conditions de garantie et règles proportionnelles de prime, quels que soient leurs montants et quelles que soient les responsabilités encourues, sont inopposables.

Tout contrat garantissant les locaux (privatifs ou communs) en assurance de choses et/ou en assurance de responsabilité est réputé garantir les frais de recherche de fuite dans les conditions prévues au Titre 3 de la convention.

Il appartient à l'assureur gestionnaire d'organiser et de prendre en charge la recherche de fuite. Elle peut faire l'objet d'un recours à l'exception lorsque la recherche de fuite est effectuée avant l'intervention de l'assureur gestionnaire et que le coût de la recherche de fuite est inférieur à 1.600 euros HT.

Concernant les recours, le barème de répartition est déterminé en fonction du rapport de causalité établi par l'expert pour compte commun. Son objectif est simplement d'éviter les discussions entre assureurs concernant les responsabilités.

Enfin, la convention a supprimé les exceptions permettant à l'assureur gestionnaire de renvoyer à l'assureur de l'occupant.

L'application de la convention IRSI est garantie par la convention de règlement amiable des litiges (CORAL) qui supervise les procédures d'escalade, de conciliation

et d'arbitrage.

Article rédigé par Lena-Lou Simon-Virolle

Recommandations du cabinet BJA :

Ces modifications devraient permettre d'établir plus rapidement les responsabilités dans le cas d'un dégât des eaux et permettre aux personnes sinistrées de remettre en état immédiatement leur appartement de façon à éviter des procédures judiciaires et notamment des expertises judiciaires coûteuses. La cabinet BJA vous accompagne lors de la réalisation d'opération d'expertise, qu'elles soient amiables ou judiciaires afin de défendre au mieux vos intérêts par l'assistance aux rendez-vous d'expertise, la rédaction de dires et d'assignation en ouverture de rapport. La tenue d'opérations d'expertise peut également donner lieu à des négociations sur la base du rapport adressé par l'expert, durant lesquelles le Cabinet BJA peut porter votre voix et rédiger des protocoles d'accord transactionnel.