



# Convention IRSI

## Conférence présentée par le C.D.C.S.31

### Intervenants:

- *Mme Marie Paule Maury*
- *Hubert Ducournau*



# Où trouver cette convention IRSI?

**Retrouver la Convention d'Indemnisation sur :**

Site du club: Lois → Autres → Conventions-Divers → **CONVENTION IRSI**  
[https://www.syndis.fr/blog/wp-content/uploads/2018/03/Convention\\_IRSI.pdf](https://www.syndis.fr/blog/wp-content/uploads/2018/03/Convention_IRSI.pdf)

**Vous y trouverez en particulier les annexes suivantes** (pages 36 à 67)

*Annexe 1* - **Barème** de répartition.

*Annexe 2* - **Définitions**.

*Annexe 3* - **Éléments** chiffrés.

*Annexe 4* - **Mission** d'Expertise et exemples de courrier.

*Annexe 5* - **Fiche** de présentation du recours.

*Annexe 6* - **Tableaux** récapitulatifs.

\* IRSI: Indemnisation de Recours des Sinistres Immeuble



# Pourquoi cette refonte des conventions IARD?

## Retrouver la Convention d'Indemnisation sur :

L'IARD est un sigle utilisé dans le domaine des assurances pour désigner les clauses d'un contrat dont l'objet porte sur les dommages et les biens. IARD signifie "Incendie, Accidents, Risques Divers »

## Limites des Conventions précédentes:

- 1-Un assuré était face à une multitude d'intervenants dans la prise en charge de son sinistre
- 2-Un système conventionnel qui n'était plus en phase avec le marché des assurances et les attentes des consommateurs.
- 3-Une absence d'organisation de la recherche de fuite.
- 4- L'assureur Personnel du propriétaire non occupant (PNO) était absent des conventions précédentes.



# Objectifs de cette nouvelle convention (1)

La présente Convention a pour objectif de rendre un meilleur service à l'assuré et **de simplifier et d'accélérer le règlement des sinistres** dégâts des eaux et incendie. Dans ce cadre, la Convention :

- **Désigne** un assureur gestionnaire chargé de la gestion du sinistre,
- **Désigne** l'assureur qui prend en charge les dommages,
- **Organise** 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,
- **Encadre** les recours entre assureurs.

Dans la limite de son champ d'application, les dispositions de cette Convention l'emportent sur tout autre texte.

Cette Convention est inopposable aux victimes, assurés ou tiers.



## Objectifs de cette nouvelle convention (2)

La convention repose sur des **Réputés Garantis**\* en Dommages et en Responsabilité Civile (RC).

**Réputé garanti** s'entend lorsque la garantie concernée est bien acquise (après vérification du contrat et l'identification de la cause réelle).

**Les sinistres n'entrant pas** dans le champ d'application de la présente Convention sont régis par les autres Conventions (textes du Recueil, de la CIDE COP sinistre > 5000€) et/ou le droit commun.

\* Réputés Garantis voir explications pages 14 à 16



# CIDRE & CIDE-COP

**Convention CIDRE**  
effective jusqu'au  
**31/05/2018**

Convention d'**I**ndemnisation **D**irecte et de **R**enonciation à **R**ecours en dégâts des Eaux. En vigueur depuis **2000**.

**Avant 2000** c'était le droit commun et le code des assurances qui étaient appliqués.

**CIDRE** couvrait **80% des sinistres d'une copro.**

- Si **Sinistre < 1 600 €** : charge occupant
- Si **Sinistre > 1 600 €** : charge de la copro

Ce **Montant de 1 600 € n'a jamais été indexé!**

En **2015** la moyenne des sinistres DDE était de **1 800 €** donc à charge de la copro.

**Convention CIDE-COP** toujours en **cours de validité**

Convention d'**I**ndemnisation pour les **D**égâts des **E**aux en **C**opropriété et sinistre **>5000€**.



# Convention IRSI à compter du 01/06/2018

## Convention d'Indemnisation de Recours des Sinistres Immeuble (dégâts des eaux et incendies).

### Cette convention s'applique :

Pour les sinistres impliquant au moins deux compagnies adhérentes dans un même immeuble (certaines compagnies, comme des Mutuelles par exemple n'adhère a aucune convention)

Pour tous les sinistres inférieurs à **5000 € HT**

Ne s'applique pas en cas de pluralités de causes dont l'une est exclue de la convention :

- Infiltrations par façade, par murs enterrés
- Par menuiseries extérieures ouvertes ou fermées
- Les infiltrations par gaines de ventilation, conduits de cheminée
- Par absence ou destruction de la toiture ou par toiture bâchée
- Les phénomènes de condensation ou d'humidité sans relation avec un dégâts des eaux relevant de la présente convention

# Convention IRSI suite

## Attention:

**1-Il** faut savoir également que le coût de la réparation de la cause de la fuite (canalisations ou autres) n'est jamais prise en charge et reste à la charge de l'occupant ou de la copropriété selon que cela soit privatif ou collectif.

**2-La** recherche de fuite comprend les frais de remise en état des biens endommagés par les investigations de recherche de fuite. Le passage en apparent est considéré comme une modalité de recherche de fuite.

**3-La** location saisonnière n'est pas couverte.





# Les cinq informations à retenir sur la convention IRSI

- 1 - **Une gestion** par local et non plus par personne lésée.
- 2 - **L'Occupant** du local sinistré traite uniquement avec son assureur.
- 3 - **C'est l'assureur du local** qui gère les différentes démarches.
- 4- **Un expert unique par local**, limitant les contraintes des rendez-vous d'expertises.
- 5- **Recherche de fuite**: elle est organisée et prise en charge par l'assureur gestionnaire.

# Les cinq informations à retenir sur la convention IRSI (suite)

## 1- Une gestion par local et non plus par lésé

Par exemple pour les locaux privatifs et par ordre de priorité :

- a) l'assureur de l'occupant
- b) l'assureur du **PNO** (Propriétaire Non Occupant)
- c) l'assureur de l'immeuble
- d) *Exceptions pour les locaux privatifs occupés :*
  - si le locataire donne ou reçoit son congé au plus tard au jour du sinistre
  - en cas de local meublé ou saisonnier
  - en cas de non assurance de l'occupant : l'assureur gestionnaire devient l'assureur du PNO puis à titre subsidiaire l'assureur de l'immeuble



# Désignation et rôle de l'assureur gestionnaire

Occupation du local privatif	Assureur gestionnaire
1- (Co)propriétaire occupant assuré	Assureur du (Co)propriétaire
2- Copropriétaire occupant non personnellement assuré	<b><u>Assureur de l'immeuble</u></b> par subsidiarité
3- Occupant non propriétaire assuré	Assureur de l'occupant non propriétaire
4- Occupant non propriétaire non assuré	Assureur du (co)propriétaire non occupant
5- Occupant non propriétaire non assuré et copropriétaire non occupant non assuré	<b><u>Assureur de l'immeuble</u></b> par subsidiarité
6- Occupant non propriétaire en meublé ou saisonnier et /ou ayant donné ou reçu congé au plus tard au jour du sinistre	Assureur du (Co)propriétaire non occupant
7- Occupant non propriétaire en meublé ou saisonnier et/ou ayant donné ou reçu congé au plus tard au jour du sinistre+ copropriétaire non occupant non assuré	<b><u>Assureur de l'immeuble</u></b> par subsidiarité
8- Vacant	Assureur du (Co)propriétaire non occupant
9- Vacant + copropriétaire non occupant non assuré personnellement	<b><u>Assureur de l'immeuble</u></b> par subsidiarité

# Une gestion suivant deux tranches

## Sinistre par local

### Tranche 1:

En dessous de 1 600 € HT

- Prise en charge globale par l'assureur gestionnaire.
- Abandon de recours sauf sinistres répétitifs ou responsabilité d'un tiers professionnel ou non.

### Tranche 2:

Entre 1 600 € et 5 000 € HT

- Expertise pour compte commun à l'initiative de l'assureur gestionnaire.
- Prise en charge des dommages suivant la propriété des biens.
- Recours au coût réel suivant barème.

L'assiette des dommages s'apprécie par local sinistré.

**Ne pas prendre en compte les dommages immatériels.**

## Embellissement (cf. page 42)

Les peintures et vernis, miroirs fixés aux murs, revêtements de boiseries, faux plafonds, éléments fixés de cuisine ou de salles de bains aménagées, ainsi que tous revêtements collés de sol, de murs et de plafonds, à l'exclusion des carrelages et parquets.

À ceci, il faut ajouter d'autres éléments considérés comme des embellissements, tels que :

- les travaux de ponçage,
- la vitrification, la peinture,
- la mise en cire des parquets

# Dommmages Immatériels (page 41)

Ils sont pris en charge dans la limite des garanties , (si contrat prévoit franchise contractuelle, alors application de la franchise.

Si perte de loyer garantie dans la limite de 6 mois, mais réclamé 12 mois de perte de loyer, alors indemnité limité à 6mois – franchise)

- ✓ Les frais de garde-meubles,
- ✓ Les frais de relogement : frais que l'assuré a dû exposer pour être hébergé temporairement.
- ✓ La perte d'usage des locaux : indemnité allouée à l'occupant propriétaire en compensation du temps pendant lequel il lui a été impossible d'occuper les locaux. Cette indemnité est déterminée à dire d'expert en fonction de la durée d'inoccupation des locaux et de la valeur locative au regard du marché local.
- ✓ La perte de loyers : loyer perdu par le bailleur du fait du sinistre.

# Domages Immatériels suite

## Les frais d'huissier

**Les frais de reconstitution d'archives** : frais engendrés par la reconstitution de dossiers ou archives.

**Les pertes d'exploitation** : pertes pécuniaires ou frais supplémentaires à la charge du lésé professionnel du fait de l'interruption ou de la réduction de son activité consécutive au sinistre.

**Les frais de gardiennage** : frais de surveillance d'un local dans l'attente de la remise en état des moyens de protection.

**Les honoraires de maîtrise d'oeuvre** : honoraires relatifs à l'étude de conception, direction du chantier et l'assistance au maître d'ouvrage pour la réalisation des travaux de remise en état consécutifs au sinistre.

*Nota: Cette liste est limitative.*

## Dégât des Eaux (DDE) cf. page 41)

**Dommmages causés par de l'eau à l'exclusion des autres liquides et des eaux d'extinction.**



# Recherche de fuite

- 1 - Définition de la recherche de fuite :** investigations destructives ou non, dans le local sinistré ou dans un autre local, nécessaires pour identifier et localiser la cause et/ou l'origine du DDE qu'il y ait ou non des dommages dans le local où le DDE a pris naissance
- 2 - Le passage en apparent est considéré comme une recherche de fuite et est pris en charge à 100%**
- 3 - C'est un nouveau mode de fonctionnement pour :**
  - Offrir un meilleur service à l'assuré
  - Préserver les biens
  - Eviter l'aggravation du sinistre
- 4 - Elle est réputée garantie**
- 5 - Elle est exclue de la convention IRSI au dessus de 5 000 € HT.**

# Recherche de fuite – 3 situations

	Recherche effectuée par l'assureur gestionnaire (en accord avec la convention IRSI)	Recherche effectuée en amont de l'intervention de l'assureur gestionnaire	Blocage de l'assureur gestionnaire
<b>Le montant de la recherche est intégré dans le calcul de la tranche</b>	OUI	NON	
<b>La recherche est prise en charge par ?</b>	L'assureur gestionnaire	L'assureur personnel de celui qui l'a effectuée	L'assureur de l'immeuble
<b>Recours</b>	Non	Recours possible au dessus de 1 600 € HT (tranche 2)	

# CAS PRATIQUE (1)

## Un locataire subit une fuite sur une canalisation de son appartement

### Montant des dommages:

Peinture réalisée par le locataire	400 €
Parquet d'origine	500 €
Mobilier	200 €
Recherche de fuite organisée par l'assureur du locataire	150 €

**Total: 1 250 €**

Depuis le  
1er juin,  
grâce à la  
convention  
IRSI:

(en dessous de 1 600 € on applique la tranche 1) .L'assureur du locataire évalue les dommages avec ou sans expertise et prend en charge les 1 250 €. Aucun recours possible.  
LE SYNDIC : Aucune intervention dans la gestion ou la prise en charge du sinistre.

## CAS PRATIQUE (2)

Un locataire subit un engorgement des eaux usées de l'immeuble avec refoulement dans ses sanitaires.

<b>Montant des dommages:</b>	
Décontamination	1 000 €
Peinture	1 000 €
Parquet	1 000 €
Table de cuisine en bois	100 €

**Total: 3 100 €**

Depuis le 1<sup>er</sup> juin, grâce à la convention

IRSI:

(entre 1 600 € et 5 000 € on applique la tranche 2)

L'assureur du locataire organise l'expertise et prend en charge la table de cuisine :100 €

L'assureur du Copropriétaire Non Occupant prend en charge le reste: 3 000 €  
Recours possible mais non contestable

LE SYNDIC: Aucune intervention dans la gestion ou la prise en charge du sinistre

## CAS PRATIQUE (3)

**Incendie consécutif à une casserole laissée sans surveillance par le locataire.**

<b>Montant des dommages:</b>	
<b>Mobilier du locataire</b>	<b>1 000 €</b>
<b>Embellissement d'origine</b>	<b>2 000 €</b>
<b>Electricité</b>	<b>800 €</b>

**Total: 3 800 €**

Depuis le 1er juin, grâce à la convention IRSI:

- (entre 1 600 € et 5 000 € on applique la Tranche 2)
- L'assureur du locataire organise l'expertise et prend en charge le mobilier: 1 000 €.
- L'assureur du Copropriétaire Non Occupant prend en charge le reste: 2 800 €,
- Avec recours contre l'assurance du locataire.
- LE SYNDIC: Aucune intervention dans la gestion ou la prise en charge du sinistre.

## CAS PRATIQUE (4)

**Une fuite privative dans un immeuble de grand standing inonde plusieurs étages et le hall d'entrée pour lequel le devis de réparations excède 5 000 euros HT.**

**1-L'assureur du responsable** a répondu que c'était donc à l'assurance de la copropriété de prendre en charge la totalité des dommages dus à ce sinistre car elles impactent les parties communes.

**2-Réponse d'un expert** consulté par **Mme Maury**: « *Il appartient à l'assureur immeuble de prendre en charge les dommages aux parties communes, sans recours contre l'assureur du copropriétaire occupant, en application de la **Convention CIDE COP**.* »

*Dans un local, dès lors que les dommages relevant de l'assiette **>5000€HT**, la convention **IRSI** ne trouve plus son application pour ce local et nous revenons soit sur la **CIDE COP**, soit sur le droit commun.\**

*Enfin, en **tranche 2, (1 600 -€HT – 5 000 €HT)** affectant un local professionnel, la convention IRSI ne trouve pas son application, seul le droit commun sera applicable »*

## CAS PRATIQUE (4 bis)

- Une fuite privative dans un immeuble de grand standing inonde plusieurs étages et le hall d'entrée pour lequel le devis de réparations excède 5 000 euros HT (suite).

### Par ailleurs l'expert précise

« Nous pouvons avoir un enjeu global de **30 000 € HT** de dommages tous confondus mais repartis en 6 appartements, soit **5 000 € HT**, il s'agit de 6 dossiers indépendants, tous en **IRSI** »

# Dommmages Immatériels

- **INFÉRIEURS À 5 000 €**: *Évaluation par une expertise pour compte commun*
- **SUPÉRIEURS À 5 000 €**: *Évaluation par une expertise contradictoire*

**Pas de réputé  
garanti:  
La prise en charge  
se fera dans la limite  
du contrat.**





# Réputé garanti en Dommages (cf. pages 9 & 10)

- 1- La convention repose sur des Réputés Garantis en Dommages et en Responsabilité Civile (RC).
- 2- Si un copropriétaire non occupant est assuré uniquement en RC selon la loi **ALUR**, et **qu'il est lésé dans le sinistre**, son assureur intervient pour la prise en charge des dommages.
- 3- En revanche, si ce copropriétaire non occupant **est responsable** au sens du droit commun et n'a qu'une garantie RC selon la loi ALUR, son contrat ne peut prendre en charge les dommages.  
C'est l'assureur immeuble qui intervient a titre subsidiaire
- 4- Inopposabilité au titre des dommages matériels et des frais afférents quels que soient leurs montants :
  - Franchises
  - Plafond
  - Conditions de garanties
  - Règles proportionnelles de prime



# Réputé garanti en Dommages (cf. pages 9 & 10)

**Tout contrat garantissant les locaux privatifs est réputé garantir :**

**- *Les dommages matériels suivants :***

- les dommages au contenu\*,
- les dommages aux embellissements\* et aux parties immobilières privatives\* en valeur à neuf,
- les frais de recherche de fuite\* au titre de la garantie dégâts des eaux dans les conditions prévues au Titre 3.

**- *Les frais afférents suivants :***

les mesures provisoires et conservatoires\*, les mesures de sauvetage\*, les frais de déplacement des objets mobiliers, les frais de démolition et de déblaiement, le transport de décombres, le traitement des déchets, les frais de mise en conformité\*, les frais de diagnostics obligatoires limités à la zone sinistrée



# Réputé garanti en assurance de choses (cf. pages 9 & 10)

**Tout contrat garantissant les locaux communs d'un immeuble\* est réputé garantir :**

**- Les dommages matériels suivants:**

- les dommages au contenu des parties communes\*,
- les dommages aux parties communes\* en valeur à neuf,
- les frais de recherche de fuite\* au titre de la garantie dégâts des eaux dans les conditions prévues au Titre 3,
- les dommages aux parties immobilières privatives du copropriétaire dans le cadre de la subsidiarité de l'immeuble prévue au Titre 6.

**- Les frais afférents suivants:**

- les mesures provisoires et conservatoires\*, les mesures de sauvetage\*, les frais de déplacement des objets mobiliers, les frais de démolition, de déblaiement, le transport de décombres, le traitement des déchets, les frais de mise en conformité\*, les frais de diagnostics obligatoires,
- les franchises, les plafonds, les conditions de garantie et les règles proportionnelles de primes, quels que soient leurs montants, sont inopposables au titre des dommages matériels et des frais afférents\*.

# Réputé garanti en RC (cf. pages 9 & 10)

## 1.1.4.b - Réputé garanti en assurance de responsabilité

- Tout contrat garantissant la responsabilité civile est réputé garantir l'ensemble des conséquences du sinistre au titre des dommages matériels et des frais afférents\*.
- Les franchises, les plafonds, les conditions de garantie et les règles proportionnelles de primes, quels que soient leurs montants, sont inopposables au titre des dommages et frais afférents\*.

**NB:** Les dispositions ci-dessus ne sont pas applicables aux immatériels\* consécutifs au dommage matériel.

# Taux de sinistralité (exemple)

Année	Montant sinistres remboursé	(1) Montant sinistres remboursés sur 3 ans	Montant prime payée	Montant prime payée sur 3 ans	(2) Montant placé sur fond garantie	Taux sinistralité (1)/Σ (2)
1	300 €		1 000 €		500 €	
2	300 €		1 000 €		500 € (Σ:1 000 €)	
3	300 €	900 €	1 000 €	3 000 €	500 € (Σ:1 500 €)	0,60
10	500 €		1 000 €		500 €	
11	500 €		1 000 €		500 € (Σ:1 000 €)	
12	500 €	1 500 €	1 000 €	3 000 €	500 € (Σ:1 500 €)	1,0
20	800 €		1 000 €		500 €	
21	800 €		1 000 €		500 € (Σ:1 000 €)	
22	800 €	2 400 €	1 000 €	3 000 €	500 € (Σ:1 500 €)	1,6



## Exemple Constat Amiable Dégât des Eaux

Suivant les assurances le Constat à une base commune et peut varier de (2 à 3 pages.)

Vous trouverez un modèle de constat amiable type MAFF sur le site:  
Bouton Lois → Autres → Contrat type **Maff**

# En vous remerciant de votre présence