

## Dégâts des eaux Incendie - Que faire ?

Dans le cadre d'une copropriété, plusieurs acteurs sont concernés : le locataire, le propriétaire bailleur, le propriétaire occupant et le syndic pour le syndicat des copropriétaires.

### CONVENTION IRSI

La convention IRSI (Indemnisation et Recours des Sinistres Immeubles) est applicable aux sinistres survenus à compter du 1<sup>er</sup> juin 2018 dont le montant, local par local, est inférieur à 5 000 € HT, divisés en 2 tranches :

- Tranche 1 pour les montants inférieurs à 1 600 € HT,
- Tranche 2 pour les montants compris entre 1 600 € HT et 5 000 € HT.

**Elle abroge la convention CIDRE.**

**La convention CIDE-COP reste cependant applicable aux sinistres d'un montant supérieur à 5 000 € HT survenus en copropriété.**

Désormais, quels que soient les dommages, c'est l'assureur du local sinistré (lieu privatif ou parties communes) qui devra gérer le sinistre.

Il sera désigné en fonction de la qualité de l'occupant :

Local	Assureur gestionnaire
Occupé par un locataire au jour du sinistre	Celui du locataire
Occupé par un copropriétaire au jour du sinistre	Celui du copropriétaire occupant
Local vacant	Celui du copropriétaire non occupant
Parties communes	Celui de l'immeuble

Cet assureur devra organiser la recherche de fuite et chiffrer les dommages du local sinistré.



**Ainsi, l'assureur de l'immeuble n'est plus en charge de la gestion d'un sinistre affectant des biens immobiliers privés, le syndic doit renvoyer le copropriétaire vers son assureur, qu'il soit occupant ou non.**

L'assureur gestionnaire n'est pas forcément l'assureur payeur :

L'assureur gestionnaire du local sinistré prend en charge l'intégralité des dommages matériels lorsqu'ils restent inférieurs à 1 600 €, sans possibilité de recours (sauf sinistre répétitif).

- Entre 1 600 € et 5 000 €, l'assureur gestionnaire désigne un expert commun.

Il est important que le Syndic assiste aux expertises car l'assureur de l'immeuble ne sera plus convoqué.

Le Syndic doit donc informer l'assureur de la copropriété en lui adressant copie de la convocation à l'expertise, qui sera désormais reçue par lettre simple et non plus par LRAR, pour qu'un dossier soit ouvert.

Les conclusions de l'expert commun déterminent les causes du sinistre et évaluent les dommages. Elles sont opposables aux assureurs des différents locaux.

La prise en charge des dommages de chaque local sinistré incombe au propre assureur de celui-ci.

Un recours pourra cependant être dirigé vers l'assureur désigné dans le rapport d'expertise comme étant celui du responsable du sinistre.

## **Vous constatez un dégât des eaux dans votre logement**

Dans une copropriété, il est souvent complexe de déterminer l'origine du sinistre : Est-ce une fuite dans les parties communes qui a un impact sur les parties privées ? Est-ce une fuite dans un logement qui a une répercussion sur d'autres logements voisins ?

→ *C'est pour cette raison qu'il ne faut en aucun cas perdre de temps à essayer de trouver une réponse immédiate.*

**Lorsqu'un sinistre survient, quel que soit votre profil (locataire, copropriétaire occupant, etc.), que vous subissiez les dégâts ou que vous en soyez à l'origine, il est impératif de déclarer le sinistre à votre compagnie d'assurance par lettre recommandée avec accusé réception dans un délai de 5 jours ouvrés.** Ce délai est en principe indiqué dans votre contrat. Il est aussi vivement conseillé de prévenir le Conseil syndical et/ou le syndic de copropriété, les autres copropriétaires, qui peuvent en être victime, et votre propriétaire si vous êtes locataire.

→ *L'humidité, la condensation ou les infiltrations de façade sont en général exclus des contrats d'assurance habitation.*

