



## **Nouvelle convention d'Indemnisation et de Recours des Sinistres Immeuble (IRSI)**

### **Syndicalur décrypte ce nouveau dispositif mis en application le 1<sup>er</sup> juin 2018**

Paris, juin 2018

**Simplifier et accélérer la gestion des sinistres incendie et dégâts des eaux inférieurs à 5 000 euros H.T, tel est l'objectif de la nouvelle convention d'Indemnisation et de Recours des Sinistres Immeuble (IRSI) qui a vu le jour le 1<sup>er</sup> juin 2018.**

**Sa mise en application va entraîner l'abrogation de la convention CIDRE (Convention d'indemnisation directe et de renonciation de recours en cas de dégâts des eaux), bien connue des copropriétaires.**

**Syndicalur, courtier en copropriété, souhaite éclairer les copropriétaires sur cette nouvelle convention dont les principales nouveautés sont : la mise en place d'une convention commune pour les sinistres dégâts des eaux et incendie inférieurs à 5 000 euros H.T, la nomination d'un expert unique mandaté pour le compte commun des parties ainsi que la prise en compte dans la convention de la recherche de fuite et des propriétaires non-occupants.**

## La convention IRSI décryptée

- La nouvelle convention concerne les sinistres incendie et dégâts des eaux jusqu'à 5000 euros HT par local sinistré **et non par lésé** ;
- Un seul assureur gestionnaire est désigné pour expertiser le sinistre pour toutes les parties. Cet expert vérifie la matérialité du sinistre, évalue les dommages, peut organiser les recherches de fuites et c'est lui qui **désigne l'assureur qui prendra en charge le sinistre** ;
- Deux tranches de sinistres ont été définies par local :

**Tranche 1** : jusqu'à 1600 euros HT, les dommages sont pris en charge par l'assureur du local sinistré avec abandon de recours contre l'assureur du responsable à l'exception des sinistres répétitifs. Dorénavant, les dommages immobiliers qui sont supérieurs à 240 euros HT comme peut l'être un parquet, ne déclenchent plus l'intervention automatique de l'assureur de l'immeuble. **Cette évolution va forcément améliorer la sinistralité des immeubles.**

**Tranche 2** : de 1600 euros HT à 5000 euros HT, l'assureur du lésé procède à une expertise **pour le compte de tous les assureurs impliqués**. Ensuite, il exerce un recours contre l'assureur responsable (propriétaire, locataire, immeuble). **Les locaux professionnels et les locaux commerciaux sont exclus de la convention dans la tranche 2.**

- Le nouveau dispositif interdit aux assureurs **un refus d'indemnisation pour un sinistre d'origine indéterminée** ;
- Cette convention s'applique également aux copropriétaires non-occupants qui depuis la loi Alur ont l'obligation de s'assurer. En tranche 2, l'assureur du locataire prendra en charge les embellissements réalisés par le locataire ainsi que les indemnités mobilières. **Mais l'assureur du bailleur assumera les dommages immobiliers privatifs avec recours possible au-delà de 1600 euros HT.**
- La nouvelle convention reposant sur le principe que tous les contrats garantissent l'incendie et les dégâts des eaux jusqu'à 5000 euros HT, **les franchises ou toutes autres règles restrictives ne sont plus opposables au lésé.**  
Les recherches de fuite sont normalement garanties et prises en charge par l'assureur du lésé. Toutefois, la convention prévoit que si la recherche est effectuée par le syndic ou le responsable du sinistre, **il reviendra à l'assureur de celui qui aura initié la recherche de régler les frais.** Un recours est néanmoins possible contre le responsable si le montant est supérieur à 1600 euros H.T.
- Dans le cadre de dommages inférieurs à 5000 euros HT, l'assureur de l'immeuble intervient au cas où le propriétaire occupant ou non n'est pas assuré. Au-delà de 5000 euros HT, **c'est la CID-COP, convention d'indemnisation des dégâts des eaux en copropriété, qui continue de s'appliquer.**



## **A PROPOS DE « SYNDICALUR »**

Créée en 2015 par Francis Bourriaud, expert en copropriété, Syndicalur est une société de courtage spécialisée dans la mise en concurrence de syndic instituée par les lois ALUR et MACRON. La structure accompagne les conseils syndicaux souhaitant changer de syndic à travers 5 étapes clés :

- ▶ La visite de la résidence
- ▶ L'appel d'offres
- ▶ La rencontre des syndic
- ▶ Le choix du candidat et les formalités administratives
- ▶ La préparation de l'assemblée générale

Syndicalur a pour ambition d'assurer le mariage parfait entre une copropriété et son syndic. Pour cela, l'entreprise met à disposition de ses clients un savoir-faire et une expérience professionnelle de plus de 30 ans en matière de copropriété. Syndicalur se distingue aujourd'hui par son approche éthique et spécifique du domaine de la copropriété basée sur la transparence, la concertation et l'écoute.

## **ADB CONSEILS**

Créée en 2006 par Francis Bourriaud, cette structure de conseil rattachée à Syndicalur est spécialisée dans l'assistance aux conseils syndicaux et la défense des copropriétaires. Plus concrètement, ADB Conseils propose diverses prestations aux Présidents, conseillers syndicaux et copropriétaires telles que des conseils en matière de copropriété, une assistance permanente dans leur mission de contrôle du syndic ou encore des informations consultables gratuitement en ligne sur leur site Internet. L'ambition d'ADB Conseils : permettre aux conseils syndicaux et copropriétaires d'améliorer la gestion de leur immeuble et d'optimiser ainsi leurs charges de copropriété.