

Ce qu'il faut retenir

L'IRSI (convention d'Indemnisation et Recours des Sinistres d'Immeuble) est une convention entre assureurs destinée à simplifier la gestion des dégâts des eaux de moins de 5 000 € en immeuble collectif.

La recherche de fuite est réputée garantie et sans franchise quelles que soient les dispositions de votre contrat.

Les assureurs ont tendance à limiter la mission de recherche de fuite au local de leur assuré pour limiter leurs dépenses, mais cela se traduit souvent par plusieurs interventions de prestataires, non coordonnés donc des pertes de temps et d'énergie si vous êtes le sinistré (plusieurs intervenants chez vous, délais de réaction de chacune des compagnies etc.).

Vous avez tout intérêt à prendre l'initiative de la recherche de fuites pour accélérer votre dossier, en faisant appel à un spécialiste de la [recherche de fuites sans destruction](#) qui mènera une investigation dans tous les logements impliqués. Votre assureur sera dans l'obligation de vous rembourser, sans franchise.

Les entreprises spécialisées en recherche de fuites non destructive comme Ax'eau disposent de l'expertise pour identifier les causes d'une fuite, en intervenant dans plusieurs locaux le même jour.

Qu'est-ce que la Convention IRSI ?



L'IRSI est une convention signée entre les compagnies d'assurance pour accélérer et faciliter la gestion des « petits » sinistres incendie et dégâts des eaux dans les immeubles quand plusieurs personnes et/ou assureurs sont impliqués.

Sa portée est significative puisque plus de 1,6 millions de sinistres dégâts des eaux sont déclarés chaque année en France.

En vigueur depuis 2018, elle remplace la convention CIDRE qui s'appliquait depuis 1970.

Nouvelle convention donc, mais évolutive, une première modification est intervenue en 2020 principalement sur les modalités de la recherche de fuites.

Elle s'inspire de sa grande sœur l'IRSA-IDA qui régit les sinistres automobiles impliquant au moins deux véhicules.

Le principe fondateur est l'abandon de recours entre assureurs (sur les sinistres inférieurs à 1 600 € pour l'IRSI). Cet abandon de recours réduit considérablement les frais de gestion pour les assureurs et s'équilibre financièrement en raison de l'effet de masse entre recours non effectués et recours non subis.

Pour les sinistres dont le montant des dégâts est estimé entre 1 600 € et 5 000 €, des règles sont introduites pour une gestion simplifiée et pour éviter des débats entre assureurs sur la responsabilité, pénalisants en termes de délais et de coûts. Sur cette tranche le recours est présent, mais extrêmement simplifié pour ne pas générer de coûts inutiles.

Conditions d'application et exclusions



La convention IRSI définit très clairement les sinistres pour lesquels elle peut être appliquée.

Seuls sont concernés les sinistres « dégâts des eaux » de moins de 5 000 € et mettant en cause au moins deux compagnies d'assurance signataires de la convention (mais c'est la quasi-totalité des assureurs).

Le dégât des eaux de votre maison individuelle sera traité en application de cette convention uniquement si vous êtes locataire et donc uniquement s'il y a un second assureur (l'assureur du propriétaire). Si vous êtes propriétaire de votre maison, le sinistre se gèrera entre votre assureur et vous selon les dispositions du contrat.

Si le dégât des eaux provient d'un immeuble voisin ou mitoyen, la convention IRSI s'applique de la même façon.

Afin de pouvoir être appliquée par votre assurance, l'ensemble des critères ci-dessous doivent être remplis le sinistre dégât des eaux doit :

- Être survenu dans un immeuble généralement occupé,
- Impliquer au moins deux sociétés d'assurances adhérentes à la présente convention,
- Avoir une origine située dans l'immeuble ou dans l'immeuble mitoyen,
- Entraîner des dommages matériels n'excédant pas 5 000 € par local sinistré.

Si le sinistre a pour origine plusieurs causes dont l'une d'elle n'est pas couvert par la convention, ce sinistre sera traité intégralement hors convention.

- Certaines causes de dégâts des eaux, sont exclues de la convention :
 - Les **infiltrations** par façades, murs enterrés ou par les huisseries ;
 - Les phénomènes de condensation ou d'humidité propre au local sinistré ;
 - Les eaux de ruissellement, débordements de cours d'eau, refoulements d'égouts, inondations, dommages de mouille consécutifs à la destruction totale ou partielle de la toiture dus aux tempêtes, grêles, poids de la neige.
-
- Si le sinistre n'entre pas dans la convention, deux cas sont possibles :
 - d'autres conventions peuvent s'appliquer dans le cadre d'immeubles en copropriété grâce à la convention CIDE-COP (Convention d'indemnisation des dégâts des eaux dans la copropriété)
 - ou bien le sinistre sera réglé selon les règles du droit commun.

Les tranches d'indemnisation de la convention IRSI

Afin de simplifier la gestion des sinistres entre compagnies d'assurance, la convention IRSI prévoit deux modes de gestion selon le montant du sinistre. Ils sont définis par des tranches :

- **Tranche 1** : la tranche 1 correspond aux sinistres dont le montant total des dommages est inférieur à 1 600 € pour chaque local sinistré.

L'assureur de l'occupant du bien sinistré (habitation ou professionnel) est réputé gestionnaire, il indemnise son assuré selon son contrat, sans recours possible contre un potentiel responsable et son assureur (sauf en cas de sinistre répétitif, dans ce cas il conserve un droit de recours).

- **Tranche 2** : la tranche 2 correspond aux sinistres dont le montant total des dommages est supérieur à 1 600 € et inférieur à 5 000 € pour chaque local sinistré. L'assureur de l'occupant sinistré est aussi réputé gestionnaire du sinistre pour le compte de l'ensemble des assureurs mais il doit mandater un expert pour évaluer les dégâts.

L'expert agit pour le compte commun de tous les assureurs concernés qui s'en remettent à ses conclusions. L'assureur du sinistré pourra exercer un recours contre les autres compagnies d'assurance sur les bases arrêtées par l'expert (seuls les frais de recherche de fuites restent à sa charge).

A noter que les sinistres impliquant un local professionnel ne peuvent être administrés qu'en tranche 1. En tranche 2, ils sont gérés en droit commun, chacun prenant son expert, et le recours se faisant sur les bases du droit commun.

Au-delà de 5 000 € de dommages, la convention IRSI n'est pas applicable. En fonction de la nature et du type d'habitation, une autre convention (CIDE-COP) peut devenir applicable (cas de la copropriété), à défaut les règles de droits communs régiront le sinistre.

Particularités liées à la recherche de fuites

C'est un point majeur d'évolution par rapport au passé.

Depuis 2020, la recherche de fuites est réputée garantie sans franchise sur tous les contrats couvrant des locaux qui sont dans le champ d'application de l'IRSI, même en l'absence de garantie dégâts des eaux. Cela est notamment le cas des contrats Responsabilité Civile Propriétaire non-occupant.

L'initiative de la recherche de fuite peut être prise par n'importe quelle partie prenante au sinistre (victime, assuré suspecté responsable de l'origine de la fuite, voisin, gestionnaire de la copropriété etc.).

Depuis cette évolution, les assureurs ont tendance à limiter la recherche de fuite au local qu'ils assurent notamment avec des missions restreintes à une recherche visuelle qui n'aboutira que rarement surtout si l'origine du dégât des eaux se trouve chez votre voisin.

Vous avez, dès lors, tout intérêt à prendre l'initiative vous-même en confiant la recherche de fuites à une entreprise spécialisée en recherche de fuites non destructive qui mènera ses recherches aussi bien chez vous que chez vos voisins ou dans les parties communes de l'immeuble.

Ces entreprises ont une expertise technique pour trouver l'origine de la fuite sans rien casser en utilisant des techniques et matériels électroniques issus des dernières technologies.

La convention stipule que les frais de recherche de fuites sont réputés garantis sans franchise, même s'ils sont engagés avant la déclaration du sinistre à l'assureur.

Si l'origine du dégât des eaux n'est pas exclue de la convention (voir ci-dessus, mais essentiellement les infiltrations par façades et fenêtres), votre seul risque est donc d'avoir à faire l'avance de cette dépense pour être ensuite remboursé par l'assureur.

En conclusion, vous avez tout intérêt à prendre l'initiative des opérations de recherche de fuites, la résolution de votre sinistre s'en trouvera accélérée en évitant les délais liés à la réaction de tous les acteurs concernés (Syndic, voisins et leurs assureurs).

N'hésitez donc pas à nous contacter pour bénéficier de notre expertise en recherche de fuites.