



Source

le 20/06/2020

Nouvelle convention IRSI : ce qui change au 1er juillet !

Convention IRSI : un encadrement de la recherche de fuites

Pour rappel, la convention IRSI qui régit [la gestion des sinistres dégâts des eaux en copropriété depuis le 1er Juin 2018](#) évoluera au 1er juillet 2020. Ainsi, les nouvelles dispositions s'appliqueront pour les sinistres survenus à partir du 1er juillet 2020.

En effet, il était parfois complexe pour les assureurs d'occupants de réaliser la recherche de fuite pour des logements qu'ils n'assurent pas. La situation devenait délicate, lorsque l'assureur de l'occupant souhaitait organiser la recherche de fuite alors qu'il ne connaissait pas l'immeuble.

De plus, se posait la question de la prise en charge des frais de recherche de fuites entre les différentes parties prenantes. On observait de nombreux litiges entre les assureurs d'occupants et les assureurs d'immeubles.

Aussi, pour palier ces difficultés, il a été convenu d'aménager la convention IRSI (Indemnisation et de Recours des Sinistres Immeuble). De telle sorte que de nouvelles mesures encadrent désormais, la recherche de fuites.

Cette évolution devait entrer en vigueur au 1er avril 2020. Compte tenu de la crise du Covid-19, son entrée en vigueur a été reportée au 1er juillet 2020.

Convention IRSI 2 : des règles plus précises

Une nouvelle définition de la recherche de fuite

Une nouvelle définition précise que la recherche de fuites fait l'objet *“d'investigations destructrices ou non, nécessaires pour identifier et localiser la cause et/ou l'origine du dégât des eaux.”*

Par “investigations non destructives”, on peut désigner les recherches de fuite visuelles, par caméra et par colorant... Désormais il ne sera plus nécessaire d'avoir des dommages indemnisables pour que soit indemnisée la Recherche de fuite. De plus, les frais de remise en état suite à une recherche de fuite restent garantis.

Le passage en apparent n'est plus indemnisé

Le passage en apparent des conduites à l'origine de la fuite n'est plus considéré comme une modalité de recherche de fuite. Il ne sera donc plus indemnisé au titre de la convention IRSI. Aussi, il ne sera pris en charge que si le contrat d'assurance mis en jeu comporte cette garantie.

Une nouvelle hiérarchie de la prise en charge

Les recherches de fuite organisées par les syndicats sont prises en charge par l'assureur du copropriétaire (occupant ou non) lorsque la fuite trouve son origine dans le local privatif de ce dernier.

| Assurance locataire | Assurance Copro occupant | Assurance PNO | Assurance immeuble |
|---|--|--|-------------------------------------|
| Recherche de fuite uniquement dans son local et non destructive | Recherche de fuite destructive ou non au sein de son local | Recherche de fuite destructive dans son local | Local commun |
| | | Non assurance du locataire | Locataire copropriétaire non assuré |
| | | Local meublé ou saisonnier | |
| | | Congé donné ou reçu au plus tard au jour du sinistre ou de la déclaration de son aggravation | |
| | | Local vacant | |

Prise en charge de la recherche de fuite

Aucun recours si le coût de la recherche de fuite est inférieur à 1600 €/HT

Pour rappel, si le coût de la recherche de fuite est inférieur à 1600€ HT (tranche 1), aucun recours n'est possible.

Malgré les nouvelles règles entrées en vigueur depuis le 1er juin 2018, le syndic diligente encore assez souvent la recherche de fuite. Dans ce cas, la facture incombe à l'assurance de l'immeuble même si la responsabilité locative est déterminée.

“À partir du 1er juillet 2020, si le Syndic procède à la recherche de fuite et qu'une responsabilité locative est avérée, ce sera l'assurance du copropriétaire (occupant ou non occupant – PNO) qui devra régler l'addition.” – Cédric TONDINI, Gérant de LEGITIM Conseil.

Enfin, rappelons qu'il est nécessaire de souscrire une Assurance Propriétaire Non Occupant ou PNO, devenue pourtant obligatoire depuis la loi Alur.