

LA GESTION D'UN DÉGÂT DES EAUX

PRINCIPE FONDAMENTAL

Une nouvelle convention, l'IRSI (Convention d'Indemnisation et de Recours des Sinistres Immeuble) est applicable aux sinistres de dégât des eaux qui surviennent depuis le 1er juin 2018, en remplacement de la convention CIDRE.

Il s'agit d'un contrat « tout sauf » qui couvre donc toutes les causes sauf celles qui sont exclues par la convention (infiltration par façade par exemple).

L'application de l'IRSI repose sur des réputés garantis en dommages et en responsabilité civile y compris pour la recherche de fuite.

MÉCANISME ET SINISTRES PRIS EN CHARGE

L'IRSI désigne un assureur gestionnaire unique par local :

- Pour les lots privés, c'est l'assureur de l'occupant du local sinistré
- Pour les parties communes, c'est l'assureur de l'immeuble
- Exceptions : l'assureur gestionnaire est celui du copropriétaire non occupant en cas de non assurance de l'occupant, congé donné ou reçu...

Le rôle de l'assureur gestionnaire est de vérifier la matérialité des faits, procéder à l'évaluation des dommages, effectuer la recherche de fuite si nécessaire.

L'IRSI comprend 2 tranches de sinistre qui s'apprécient par local :

- Tranche 1 : sinistres inférieurs à 1600 € HT L'assureur gestionnaire évalue les dommages et prend en charge l'intégralité des dommages immobiliers et mobiliers. En principe, il y a abandon de recours sauf pour les sinistres répétitifs (plus de 2 sinistres en 24 mois) et lorsque la responsabilité d'un tiers à l'immeuble est impliquée.
- Tranche 2 : sinistres compris entre 1600€ et 5000 € HT L'assureur gestionnaire organise une expertise pour compte commun (un expert pour toutes les parties) dont les conclusions seront opposables aux assureurs des parties. La prise en charge des dommages est en fonction de la propriété des biens (l'assureur du locataire intervient pour les meubles endommagés du locataire par exemple).

Au-delà de 5000 €, la convention CIDE COP continue à s'appliquer.

Les dommages immatériels ne sont pas compris dans l'assiette.

LA RECHERCHE DE FUITE

La recherche de fuite sera, en principe, organisée et prise en charge par l'assureur gestionnaire.

Toutefois :

- si la recherche de fuite a été effectuée en amont de l'intervention de l'assureur gestionnaire, elle est prise en charge par l'assureur de celui qui l'a effectuée.

- dans certaines situations particulières, la recherche de fuite est organisée et prise en charge par l'assureur de l'immeuble. C'est le cas lorsque la cause / origine du sinistre n'est pas identifiée en raison de l'impossibilité d'accès au local où doit être effectuée la recherche, la nécessité de faire une recherche destructive, la recherche infructueuse, la pluralité de locaux sinistrés autres que le local à l'origine de la fuite.

QUELQUES CONSEILS PRATIQUES

- Prendre immédiatement toutes les mesures nécessaires pour limiter l'importance du sinistre et sauvegarder les biens (recherche de fuite, réparation de l'origine du sinistre).
- Ne pas effectuer la remise en état des parties endommagées avant le passage de l'expert (ne pas s'inquiéter du passage jugé tardif de l'expert qui souhaite constater les dommages lorsque leurs conséquences sont stabilisées).
- Prévenir le syndic ou le gérant lorsque l'origine des infiltrations provient de l'immeuble ou lorsque ces infiltrations ont provoqué des dommages immobiliers ou des dommages dans les parties communes.
- Faire établir des devis de remise en état des parties dégradées avec le détail de la superficie, les coûts unitaires et le détail poste par poste.
- La remise en état des dommages doit être réalisée dans un délai de deux ans afin de percevoir le remboursement de la valeur à neuf si la garantie a été souscrite ou si le règlement a été effectué HT.