

Copropriété : quelle assurance pour les parties communes ?

Vérfifié le 20 août 2020 - Direction de l'information légale et administrative (Premier ministre)

Les parties communes d'un immeuble en copropriété sont couvertes par deux types d'assurance. L'assurance de la copropriété couvre les sinistres émanant des parties communes. Les assurances habitation de chacun des copropriétaires couvrent les dommages provenant d'un logement personnel. Le règlement de copropriété rend obligatoire ces assurances.

En cas de sinistre affectant les immeubles en copropriété, des règles spécifiques s'appliquent. Elles sont prévues dans la convention IRSI.

Convention IRSI (indemnisation et recours des sinistres immeuble)

La convention IRSI est un accord entre les compagnies d'assurance pour faciliter la prise en charge et l'indemnisation des sinistres incendie et dégâts des eaux pour les immeubles en copropriété. La convention fixe des règles claires de désignation de l'assureur gestionnaire du sinistre et de l'assureur qui doit payer les indemnités.

Sinistres concernés

La convention s'applique aux sinistres dégâts des eaux et incendie dont la réparation des dommages ne dépasse pas 5 000 €.

- **Désignation d'un assureur gestionnaire**

La convention prévoit qu'en cas de sinistre dans un local privatif, c'est l'assureur de l'occupant qui sera chargé de la gestion du dossier d'indemnisation.

- **Désignation de l'assureur qui doit indemniser**

Pour les dégâts dont la valeur est inférieure à 1 600 € hors taxes, c'est l'assureur gestionnaire qui indemnise, sans recours possible contre un autre assureur.

Pour les dégâts dont la valeur est comprise entre 1 600 € et 5 000 € hors taxes, l'assureur gestionnaire doit effectuer une expertise pour le compte des autres assureurs. Il doit indemniser les victimes, mais avec la possibilité d'exercer des recours contre les autres assureurs.

- **Recherche de fuite facilitée**

La convention désigne l'assureur qui doit organiser la recherche de fuite et prendre en charge les frais occasionnés par la démarche, sans franchise ni plafond.

[Recherche de fuite dans un local privatif](#)

Local occupé

C'est l'assureur de l'occupant du local qui doit organiser la recherche de fuite.

Mais la recherche de fuite doit être organisée par l'assureur du propriétaire du local dans les 3 cas suivants :

1. Les travaux de recherche risquent de détruire le local
2. **L'occupant n'est pas assuré**
3. L'occupant locataire a donné un préavis qui expire le jour du sinistre

Si le propriétaire du local n'est pas assuré, c'est l'assureur de l'immeuble qui doit organiser la recherche de fuite.

Local non occupé

C'est l'assureur du propriétaire du local qui doit organiser la recherche de fuite.

Mais la recherche de fuite doit être organisée par l'assureur de l'immeuble si le propriétaire du local n'est pas assuré.

[Recherche de fuite dans les parties communes de l'immeuble\(actif\)](#)

C'est l'assureur de l'immeuble qui doit organiser la recherche de fuite.

- **Mais si l'origine de la fuite est située dans un local privatif, c'est l'assureur du propriétaire de ce local qui doit prendre en charge le coût de la recherche.**

IRSI fonctionne en « toutes causes sauf »

Toutes les causes Dégâts des eaux et Incendie sont couvertes sauf celles expressément exclues dans le texte.

- ✓ En cas de pluralité de causes dont l'une est exclue, la convention n'est pas applicable.

-Exemples de causes exclues pour les sinistres Dégâts Des Eaux :

- infiltrations par façade
- condensation
- eaux de ruissellement...

-Exemples de causes exclues pour les sinistres INCENDIE :

- Phénomènes naturels (foudre, éruption volcanique)
- Événements imputables à un ou plusieurs véhicules terrestres à moteur....
- **A contrario, si la cause est indéterminée, la convention IRSI demeure applicable.**