VERSPIEREN
IMMOBILIER

CONVENTION D'INDEMNISATION ET DE RECOURS DES SINISTRES IMMEUBLES (IRSI)

VERSPIEREN
COURTIER EN ASSURANCES

ASSURANCES & CONSEILS
courtage et audit d'assurances

Comment procéderions-nous sans existence d'une convention ?

- Les règles de droit et uniquement les règles de droit …
- Les limites des conventions actuelles

Tous droits réservés. Orias 07 001 542 / 07 000 510. www.orias.fr

2 Pourquoi cette refonte des conventions IRD ?

- D'où une refonte avec deux objectifs majeurs :
  - Rendre un meilleur service à l'assuré
  - Simplifier la gestion des sinistres pour accélérer les règlements

➡ SUPRESSION DE LA CONVENTION CIDRE

Nouvelle convention applicable pour les sinistres Incendie et DDE survenus à compter du 1er juin 2018

Tous droits réservés. Orias 07 001 542 / 07 000 510. www.orias.fr

La convention

Tous droits réservés. Orias 07 001 542 / 07 000 510. www.orias.fr

Une gestion par local et non plus par lésé !

2 tranches de sinistres qui s'apprécient par local:

Tranche 1 : sinistres inférieurs à 1600€ HT

> Prise en charge globale par l'assureur gestionnaire

> Abandon de recours

Tranche 2 : sinistres entre 1600€ et 5000€ HT

> Expertise pour compte commun à l'initiative de l'assureur gestionnaire

> Prise en charge selon la propriété des biens

> Recours possible selon barème établi

VERSPIEREN IMMOBILIER

Tous droits réservés. Orias 07 001 542 / 07 000 510. www.orias.fr

Quels évènements ?

- **DDE**
- **Incendie**

Dommages Matériels ≤ 5000 € par local

Où ?

- **« Immeuble »**
- **Origine :**
  - dans l'immeuble ou
  - dans un immeuble mitoyen
- **Locaux exclus :**
  - Chambres d'hôtels
  - Chambres d'hôtes
  - Locaux professionnels >1600 euros (Tranche 1)

Qui ?

- **Au moins 2 sociétés adhérentes**
- **Couvrant le risque DDE ou incendie**
- **En assurance de chose et/ou de responsabilité**

Quelles causes ?

Toutes sauf…

Tous droits réservés. Orias 07 001 542 / 07 000 510. www.orias.fr

Les causes :

Toutes les causes sont garanties

- **Sauf celles expressément exclues**

En cas de pluralité de causes dont l'une est exclue

- **Le sinistre sera traité hors convention**

Quand la cause reste indéterminée

- **L'IRSI demeure applicable**

Tous droits réservés. Orias 07 001 542 / 07 000 510. www.orias.fr

Les causes :

Toutes les causes sont garanties

- **Sauf celles expressément exclues**

En cas de dommages mixtes (Incendie + Explosion)

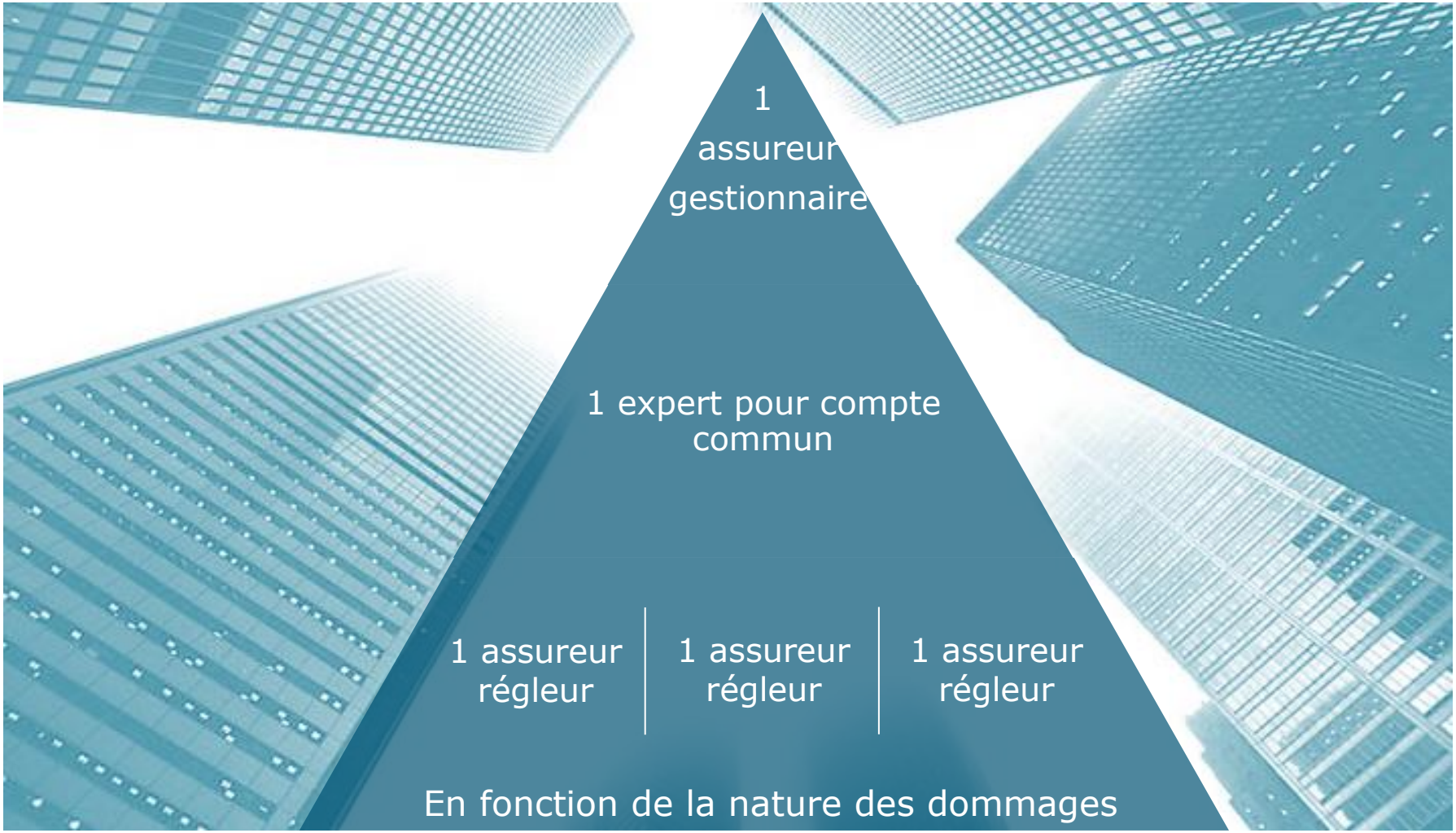
- **Le sinistre sera traité en convention**

Quand la cause reste indéterminée

- **L'IRSI demeure applicable**

Tous droits réservés. Orias 07 001 542 / 07 000 510. www.orias.fr

Par local sinistré



Tous droits réservés. Orias 07 001 542 / 07 000 510. www.orias.fr

Réputé garanti

Inopposabilité quels que soient leur montant :

- des franchises
- des plafonds de garantie
- des conditions de garantie
- et des règles proportionnelles de prime

Tous droits réservés. Orias 07 001 542 / 07 000 510. www.orias.fr

Le contrat souscrit par l'immeuble intervient à titre subsidiaire dans les conditions fixées par la convention en cas de non assurance de choses et/ou de responsabilité du copropriétaire occupant ou non.

Tous droits réservés. Orias 07 001 542 / 07 000 510. www.orias.fr

Désignation

Copropriété (locaux communs)	Son assureur		
Copropriétaire occupant	Son assureur	→	Assureur de l'immeuble par subsidiarité
Copropriétaire occupant	Son assureur →	Assureur (co)propriétaire non occupant →	Assureur de l'immeuble par subsidiarité
Occupant non propriétaire Meublé / Saisonnier Ou Congé donné / reçu	→	Assureur (co)propriétaire non occupant →	Assureur de l'immeuble par subsidiarité
Appartement vacant	→	Assureur (co)propriétaire non occupant →	Assureur de l'immeuble par subsidiarité

Tous droits réservés. Orias 07 001 542 / 07 000 510. www.orias.fr

Rôle

Tous droits réservés. Orias 07 001 542 / 07 000 510. www.orias.fr

L'assiette s'apprécie par local

Elle est constituée des :

- Dommages matériels
  - Contenu
  - Embellissements
  - Parties Immobilières Privatives
  - Frais de recherche de fuite
- Frais afférents

Les dommages immatériels ne sont pas dans l'assiette

Tous droits réservés. Orias 07 001 542 / 07 000 510. www.orias.fr

Evaluation et expertise des dommages - Principes

- **Tranche 1 :** l'assureur évalue les dommages par tous moyens

- **Tranche 2 :** l'assureur gestionnaire organise une expertise pour compte commun

Opposabilité de l'expertise : Les conclusions du rapport d'expertise commun sont opposables aux assureurs : causes et circonstances, cas de barème et évaluation des dommages.

Tous droits réservés. Orias 07 001 542 / 07 000 510. www.orias.fr

Intervention d'un expert obligatoire

En tranche 1

- Si un recours est envisagé en cas de sinistres répétitifs, Contre un tiers à l'immeuble
- en présence de dommages immatériels inférieurs à 5000€

En tranche 2

- Dans tous les cas :
- Expertise pour compte commun. L'expert sera l'expert de tous les assureurs concernés par le sinistre dans le local pour lequel il a été missionné

Tous droits réservés. Orias 07 001 542 / 07 000 510. www.orias.fr

La mission (Annexe 4)

La mission de l'expert

- Identifier toutes les parties concernées et leur assureur
- Convoquer toutes les parties au rendez-vous d'expertise par lettre simple
- Déterminer la cause du sinistre, en faisant si nécessaire appel à un prestataire pour la recherche de fuite, et en déduire le cas de barème
- Chiffrer tous les dommages (dommages matériels, recherche de fuite, frais afférents et dommages immatériels <5000€) subis dans le local pour lequel il est missionné à l'exception d'éventuelles parties communes
- Solliciter l'accord des personnes ayant subi ces dommages
- Adresser à tous les assureurs concernés un rapport d'expertise commun en plus du rapport contractuel destiné à l'assureur qui l'a missionné)

Tous droits réservés. Orias 07 001 542 / 07 000 510. www.orias.fr

Les principes

Objectif des Assureurs :

Volonté d'apporter une vraie réponse à la problématique de la RDF dans le but d'offrir un meilleur service à l'assuré, de préserver les biens et d'éviter l'aggravation du sinistre.

- Définition commune de la RDF
- RDF réputée garantie
- RDF > 5000 € est exclue de la convention

Principe : organisation et prise en charge de la RDF par l'assureur gestionnaire

Tous droits réservés. Orias 07 001 542 / 07 000 510. www.orias.fr

Situations particulières

Investigations préalables : RDF effectuées en amont de l'intervention de l'assureur gestionnaire.

- Elles sont prises en charge par l'assureur personnel de celui qui les a effectuées

Situations de blocage pour l'assureur gestionnaire

- Impossibilité d'accès dans le local où la RDF doit être effectuée
- Nécessité de faire une RDF destructive dans un autre local
- RDF infructueuse
- Pluralité de locaux sinistrés autre que le local à l'origine de la fuite

RDF organisée et prise en charge par l'assureur de l'immeuble

Tous droits réservés. Orias 07 001 542 / 07 000 510. www.orias.fr

CONSTAT AMIABLE DÉGÂT DES EAUX

Adresse complète du lieu du sinistre

Date du dégât des eaux

Nom et adresse du syndic ou du gérant

LES PARTIES CONCERNÉES PAR LE DÉGÂT DES EAUX

Nom et Prénom

Adresse

Mail

Assureur

Contrat n°

Sinistre n°

Agent/courtier

Adresse assureur / agent / courtier

Vous êtes

Locataire ou occupant non propriétaire

Propriétaire/Copropriétaire

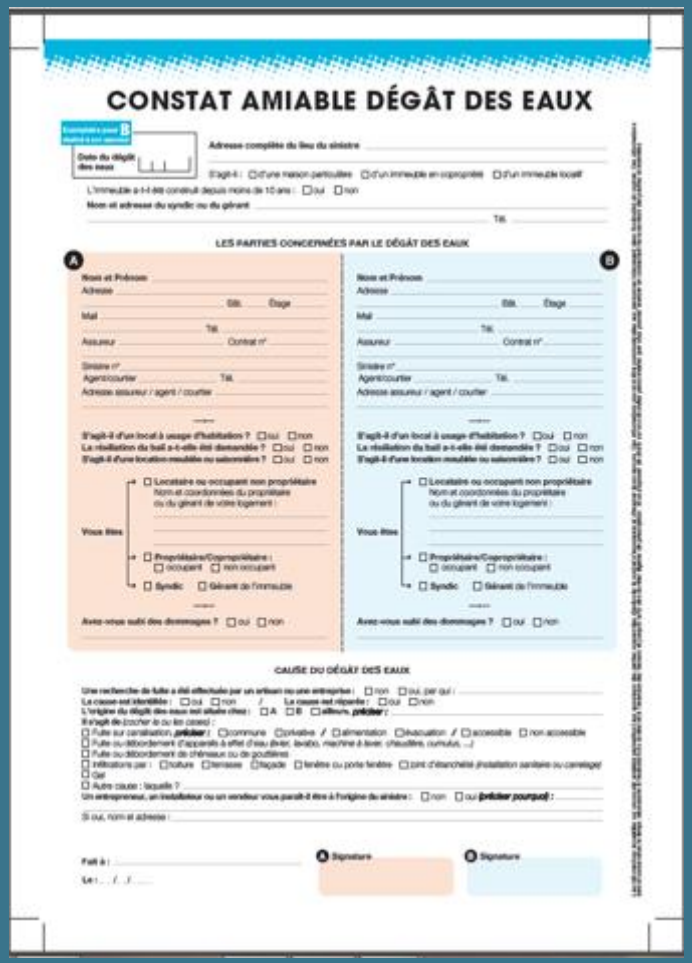
Syndic

Gérant de l'immeuble

Avez-vous subi des dommages ?

CAUSE DU DÉGÂT DES EAUX

Signature



CONSTAT AMIABLE DÉGÂT DES EAUX

Adresse complète du lieu du sinistre

Date du dégât des eaux

Nom et adresse du syndic ou du gérant

LES PARTIES CONCERNÉES PAR LE DÉGÂT DES EAUX

Nom et Prénom

Adresse

Mail

Assureur

Contrat n°

Sinistre n°

Agent/courtier

Adresse assureur / agent / courtier

Vous êtes

Locataire ou occupant non propriétaire

Propriétaire/Copropriétaire

Syndic

Gérant de l'immeuble

Avez-vous subi des dommages ?

CAUSE DU DÉGÂT DES EAUX

Signature

Tous droits réservés. Orias 07 001 542 / 07 000 510. www.orias.fr

En résumé pour la copropriété …

- La convention IRSI instaure le principe de l'intervention en première ligne de l'assureur de l'occupant du local sinistré.

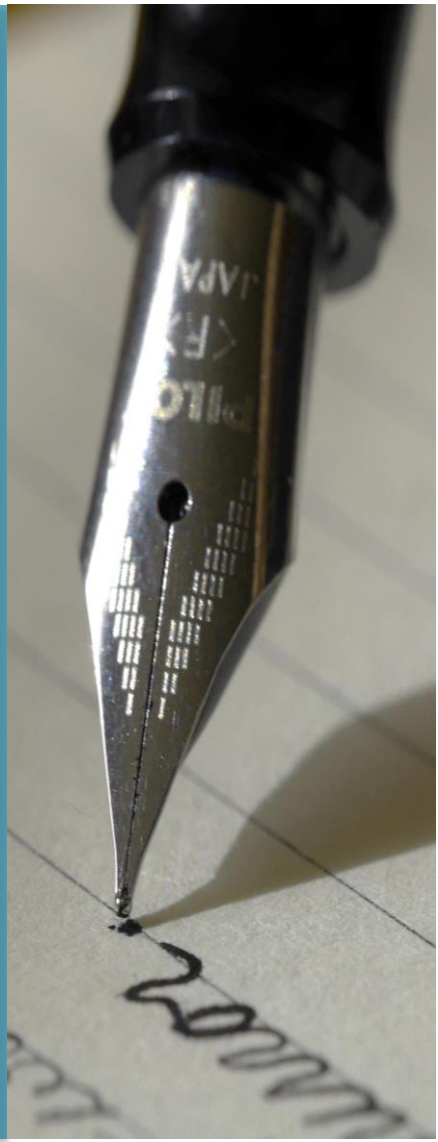
  ➡ Il faut donc inviter les copropriétaires ou occupants à faire une déclaration auprès de leur assureur.

- Seulement en cas de défaillance de ce dernier et de l'assureur du copropriétaire, l'assureur de l'immeuble interviendra à titre subsidiaire

Tous droits réservés. Orias 07 001 542 / 07 000 510. www.orias.fr

Dans quels cas le contrat de l'immeuble sera amené à intervenir ?

- Dommages dans les parties communes
- En cas de défaillance des contrats des occupants et copropriétaires (subsidiarité)
- Pour les dommages immobiliers privatifs indemnisés par l'assureur du copropriétaire occupant (action en récupération)
- Pour les frais de recherche de fuite
  - si son assureur est l'assureur gestionnaire
  - en cas d'investigations préalables de la part de la copropriété
  - lorsque l'assureur gestionnaire n'a pu identifier et localiser la cause et/ou l'origine du sinistre.



Tous droits réservés. Orias 07 001 542 / 07 000 510. www.orias.fr

10 Que faire en cas de réception d'une mise en cause de l'immeuble ou d'une invitation à expertise ?

- Si possible, être présent à la réunion d'expertise
- Indiquer à l'expert les coordonnées de son courtier et de son assureur
- Adresser à son courtier une copie de toute mise en cause ou invitation à expertise

Tous droits réservés. Orias 07 001 542 / 07 000 510. www.orias.fr

Que faire en cas de nécessité de diligenter une recherche de fuite ?

Demander à l'occupant du local sinistré :

- de faire une déclaration de sinistre à son assureur,
- et de procéder à la recherche de fuite (lui conseiller l'intervention d'une des entreprises intervenant pour l'immeuble).

NB. En cas de demande de RDF par l'immeuble, prise en charges des frais de ces RDF par son assureur.

Tous droits réservés. Orias 07 001 542 / 07 000 510. www.orias.fr

VERSPIEREN
IMMOBILIER

www.immobilier.verspieren.com

VERSPIEREN
COURTIER EN ASSURANCES

ASSURANCES & CONSEILS
courtage et audit d'assurances

VERSPIEREN : Société anonyme à conseil d'administration au capital de 1 000 000 € – RCS Lille Métropole – SIREN 321 502 049
N° Orias : 07 001 542 www.orias.fr – N° de TVA intracommunautaire : FR 45321502049 – CCP Lille 959 M – APE 6622 Z
Activité exercée sous le contrôle de l'ACPR 61 rue Taitbout 75009 Paris

ASSURANCES & CONSEILS : S.A.S. de courtage d'assurances au capital de 1 886 680 € - 44 Avenue Georges Pompidou - CS 30145 - 92594 LEVALLOIS PERRET CEDEX - SIREN 420 153 991- RCS NANTERRE - ORIAS : 07000510 (www.orias.fr) - Autorité de contrôle : ACPR (www.acpr.banque-france.fr)