

Particuliers

Publié le 19/11/2022 – Mis à jour le 06/03/2023

Copropriété : quelle assurance pour les parties communes ?

Vous habitez dans un immeuble en copropriété et il y a un incendie ou un dégât des eaux dans les parties communes ? L'indemnisation de ce type de sinistre est délicate, car les parties communes peuvent être couvertes par plusieurs assurances, et l'origine du sinistre peut se situer dans un local privatif. C'est pourquoi les assureurs ont signé entre eux une convention pour simplifier les démarches aux assurés. Il s'agit de la convention IRSI.

Quelles sont les assurances qui couvrent les parties communes d'un immeuble ?

Les parties communes d'un immeuble peuvent être couvertes par 3 types d'assurance :

Assurance obligatoire responsabilité civile de l'immeuble

Assurance obligatoire responsabilité civile de chaque copropriétaire

Assurance facultative multirisques de l'immeuble

Chaque immeuble en copropriété doit être assuré par une couverture collective, au moins en ce qui concerne la responsabilité civile.

L'assurance collective de la copropriété sert à indemniser les victimes des dégâts qui trouvent leur origine dans les parties communes de l'immeuble. Il s'agit par exemple de sinistres provoqués par des éléments du bâtiment (par exemple, chute d'immeuble, chute d'une tuile, marche d'escalier glissante) ou par une personne affectée au service de l'immeuble (gardien, par exemple).

C'est le syndicat des copropriétaires qui doit souscrire l'assurance responsabilité civile pour le compte de la copropriété.

Il peut, en cas de nécessité, souscrire le contrat sans mandat de l'assemblée générale des copropriétaires, mais l'assemblée générale peut annuler ou modifier sa décision.

Chaque copropriétaire, qu'il soit occupant de son logement ou non, doit également l'assurer, au minimum, avec la garantie responsabilité civile.

Cette assurance permet de couvrir le copropriétaire qui l'a souscrite, lorsqu'un sinistre prend naissance dans son logement et a causé des dommages aux occupants de son logement, à des voisins ou aux parties communes de l'immeuble.

L'assurance multirisques de l'immeuble est une assurance facultative qui peut être souscrite par le syndicat des copropriétaires. Cette assurance permet d'indemniser les dommages subis par les parties communes de l'immeuble qui ne peuvent pas être indemnisés par l'assurance responsabilité d'un copropriétaire.

Qui doit déclarer le sinistre qui affecte les parties communes d'un immeuble ?

En cas de dommage causé par un événement qui a pris naissance dans les parties communes de l'immeuble, c'est le syndic qui doit faire une déclaration à l'assurance de la copropriété.

L'assurance de la copropriété ne fonctionnera que si le sinistre concerne une partie commune.

En cas de dommages causés par un événement qui a pris naissance dans une partie **privative** de l'immeuble, c'est le copropriétaire du logement concerné qui doit faire une déclaration à son assurance.

L'assurance ne fonctionnera pas si le sinistre a pris naissance dans une partie commune.

La **convention IRSI** permet d'éviter les difficultés liées à la multiplicité des assureurs qui peuvent être concernés par la gestion d'un sinistre ayant un lien avec les parties communes d'un 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.

Elle prévoit qu'un seul assureur doit être désigné pour assurer l'une des 3 missions suivantes :

Gestion du dossier de demande d'indemnisation (prise en charge de la demande, estimation du préjudice, réalisation d'expertises etc..)

Recherche et réparation de fuite en cas de dégâts des eaux

Versement de l'indemnisation aux victimes du sinistre

La convention fixe également les règles claires de désignation des assureurs chargés de ces missions.

Elle s'applique aux sinistres dégâts dont la réparation des dommages ne dépasse pas 5 000 € hors taxes.

Attention

la convention IRSI ne s'applique pas aux sinistres intervenus dans les chambres d'hôtel et dans les chambres d'hôtes.

Comment se fait la gestion d'un litige parties communes via la convention IRSI ?

Désignation d'un assureur gestionnaire du dossier d'indemnisation

La convention prévoit qu'en cas de sinistre dans les parties communes d'un immeuble, c'est l'assureur de la copropriété qui est l'assureur gestionnaire du sinistre.

Désignation d'un assureur chargé de la recherche de fuite (si dégât des eaux)

La convention prévoit qu'en cas de sinistre dégât des eaux dans les parties communes d'un immeuble, c'est l'assureur de la copropriété 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 initiée par l'assureur de l'immeuble.

Désignation d'un assureur chargé de l'indemnisation

La convention IRSI fixe des règles de désignation de l'assureur chargé de l'indemnisation.

La situation varie selon la valeur du litige.

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.

Assurance habitation

Vie du contrat

[Souscription](#)

[Modification](#)

[Résiliation](#)

[Recours et litiges](#)

Assurance du locataire

[Assurance de base](#)

[Assurances complémentaires](#)

[Colocation](#)

Assurance du propriétaire

[Obligations du propriétaire](#)

[Vente ou achat](#)

Sinistre

[Sinistre courant](#)

[Cambriolage](#)

[Dégât des eaux](#)

[Incendie ou explosion](#)

[Catastrophes naturelles](#)

Et aussi...

- [Assurance dégâts des eaux](#)

Pour en savoir plus

- [L'assurance multirisques habitation](#)
Source : Institut national de la consommation (INC)
- [L'assurance dégât des eaux](#)
Source : Institut national de la consommation (INC)

Où s'informer ?

- [Assurance Banque Épargne Info Service](#)

Textes de référence

- [Loi n°65-557 du 10 juillet 1965 fixant le statut de la copropriété des immeubles bâtis](#)



Luberon Monts de Vaucluse

Horaires : Lundi au vendredi de 8h30 à 12h00 et de 13h30 à 17h00

Adresse : 315 avenue Saint Baldou 84300 Cavaillon

Tél. : 04 90 78 82 30