



MÉMO JURIDIQUE

Dégât des eaux en copropriété



Date : 25 mars 2026



Objet : Gestion d'un sinistre dégât des eaux en copropriété — Acteurs, obligations et convention
IRSI



Par Philippe BOURE
Cabinet Niximmo
Docteur en Droit

Avant-propos

Le dégât des eaux est l'un des sinistres les plus fréquents en copropriété. Chaque année, des milliers de résidents, propriétaires et gestionnaires d'immeubles y sont confrontés, souvent dans l'urgence et sans toujours savoir à qui s'adresser, qui est responsable, ou comment obtenir une indemnisation rapide.

Pourtant, derrière ce sinistre en apparence simple se cachent des mécanismes juridiques, assurantiels et organisationnels qui impliquent de nombreux acteurs : le syndic, le conseil syndical, les copropriétaires, les locataires et leurs assureurs respectifs. Une mauvaise coordination entre ces parties peut entraîner des délais considérables, des litiges coûteux et des situations de blocage préjudiciables à tous.

Ce mémo a été conçu comme un **outil de référence pratique**, destiné à toute personne vivant ou intervenant en copropriété. Il vise à répondre clairement aux questions essentielles :

- **Qui fait quoi** en cas de sinistre ?
- **Qui est responsable** selon l'origine des dégâts ?
- **Comment fonctionne la convention IRSI** et quelles sont les règles de remboursement entre assureurs ?
- **Quelles démarches** entreprendre, et dans quel ordre ?

Il ne s'agit pas d'un document juridique opposable, mais d'un **guide pédagogique et synthétique**, rédigé dans un souci de clarté et d'accessibilité, pour permettre à chacun de mieux comprendre ses droits et ses obligations face à un dégât des eaux en copropriété.

Bonne lecture.

Table des matières

I. DÉFINITION ET ORIGINES DU SINISTRE	4
II. LES ACTEURS ET LEURS RÔLES	4
A. Le Syndic.....	4
B. Le Conseil Syndical	4
C. Les Copropriétaires	5
III. LA CONVENTION IRSI — LE MÉCANISME INTER-ASSURANCES.....	5
Qu'est-ce que la convention IRSI ?	5
Qui paie quoi ? Les règles de remboursement par tranches	5
L'Assureur Gestionnaire : qui est-il ?	6
IV. TABLEAU RÉCAPITULATIF DES RESPONSABILITÉS	6
V. PROCÉDURE À SUIVRE EN CAS DE SINISTRE	6

I. DÉFINITION ET ORIGINES DU SINISTRE

Un dégât des eaux désigne tout dommage causé par l'eau, qu'il provienne d'une **partie privative** (appartement, balcon, terrasse individuelle) ou des **parties communes** (canalisations collectives, toiture, gouttières, colonnes montantes, gaines techniques).

⚠ *La localisation de l'origine du sinistre est déterminante : elle conditionne la responsabilité applicable et l'assureur qui prendra en charge le dossier.*

II. LES ACTEURS ET LEURS RÔLES

A. Le Syndic

Le syndic joue un rôle central dans la gestion d'un dégât des eaux en copropriété. Il doit coordonner les interventions (plombier, entreprise de nettoyage, expert d'assurance), faire le lien avec l'assurance collective pour les réparations des parties communes, informer les copropriétaires concernés et documenter les démarches engagées.

Ses obligations légales :

- Déclarer le sinistre, rassembler les preuves, gérer l'expertise et suivre l'indemnisation lorsqu'un dégât des eaux touche ou provient des parties communes.
- Souscrire obligatoirement une Assurance Multirisque Immeuble (MRI) au nom du syndicat des copropriétaires.
- Souscrire une assurance couvrant la responsabilité civile de la copropriété.
- Respecter les délais et communiquer de manière transparente avec toutes les parties prenantes.

Responsabilité des parties communes :

- Colonnes montantes d'eau, toitures, terrasses, façades
- Gaines techniques, cages d'escaliers et sous-sols

⚠ *En cas de manquement du syndic (retard, absence d'action, prescriptions dépassées), sa responsabilité civile peut être engagée, via une procédure individuelle ou collective.*

B. Le Conseil Syndical

Le conseil syndical, bien que non directement opérationnel dans la gestion du sinistre, joue un rôle de contrôle et de supervision :

- Veille à ce que le syndic agisse dans les délais et avec diligence.
- Peut être consulté pour autoriser des travaux urgents dépassant les pouvoirs ordinaires du syndic.
- Fait le relais d'information entre le syndic et l'ensemble des copropriétaires.
- En cas de carence du syndic, peut convoquer une assemblée générale extraordinaire.

C. Les Copropriétaires

Chaque copropriétaire est responsable des dommages causés depuis son lot privatif. S'il néglige l'entretien de ces éléments, il engage sa responsabilité civile. Par exemple, une fuite de baignoire mal réparée qui inonde l'appartement du dessous constitue un dégât des eaux auquel il devra répondre.

Obligations du copropriétaire :

- **5 jours ouvrés).**
- Prévenir le syndic sans délai si l'origine est dans son lot ou si les parties communes sont touchées.
- Remplir un constat amiable dégât des eaux avec les voisins concernés.
- Faciliter l'accès à son logement pour l'expertise.
- Souscrire une assurance multirisque habitation (MRH) couvrant sa responsabilité civile.

***i** En tant que propriétaire bailleur, il doit aussi vérifier que le locataire respecte ses obligations d'entretien. En cas de manquement, sa propre responsabilité peut être engagée.*

III. LA CONVENTION IRSI — LE MÉCANISME INTER-ASSURANCES

Qu'est-ce que la convention IRSI ?

La Convention IRSI (Indemnisation et Recours des Sinistres Immeubles), entrée en vigueur le 1er septembre 2018, simplifie considérablement les procédures d'indemnisation. Elle remplace les anciens dispositifs CIDRE et apporte plus de clarté et d'efficacité dans le traitement des sinistres immobiliers.

Conditions d'application :

- Couvre les dégâts des eaux et les incendies.
- Montant du dommage n'excédant pas 5 000 € HT par lot sinistré.
- Au moins deux compagnies d'assurance signataires impliquées.
- Un lésé et un responsable, chacun assuré par une compagnie signataire.
- Application limitée à 1 600 € HT si un local professionnel est impliqué.

Qui paie quoi ? Les règles de remboursement par tranches

TRANCHE 1 — Sinistre < 1 600 € HT

Procédure ultra-simplifiée sans expertise contradictoire. L'assureur gestionnaire indemnise directement la victime sans recours contre l'assureur du responsable. Objectif : règlement rapide, sans friction entre assureurs.

TRANCHE 2 — Sinistre entre 1 600 € et 5 000 € HT

Une expertise est diligentée par l'assureur gestionnaire. Ce dernier indemnise la victime, puis peut exercer un recours partiel contre l'assureur du responsable.

Au-delà de 5 000 € HT

La convention IRSI ne s'applique plus. Chaque assureur gère son propre dossier selon le droit commun (Code civil, loi du 10 juillet 1965 sur la copropriété). Des expertises contradictoires et des recours judiciaires sont possibles.

L'Assureur Gestionnaire : qui est-il ?

La désignation de l'assureur gestionnaire dépend du type d'occupation de la partie privative dans laquelle se trouve l'origine du sinistre :

Origine du sinistre	Assureur gestionnaire désigné
Parties communes	Assureur de la copropriété (MRI)
Lot privatif occupé par le propriétaire	Assureur du propriétaire
Lot privatif occupé par un locataire	Assureur du locataire
Local professionnel	Convention IRSI limitée à 1 600 € HT

IV. TABLEAU RÉCAPITULATIF DES RESPONSABILITÉS

Origine du sinistre	Responsable	Assurance mobilisée
Partie commune (canalisation, toit...)	Syndicat des copropriétaires / Syndic	MRI de la copropriété
Lot privatif (fuite robinet, baignoire...)	Copropriétaire ou locataire	MRH du responsable
Défaut d'entretien (copropriétaire bailleur)	Copropriétaire bailleur	RC du propriétaire
Négligence collective (travaux non réalisés)	Syndicat des copropriétaires	RC du syndicat

V. PROCÉDURE À SUIVRE EN CAS DE SINISTRE

- **1. Stopper la fuite** — Couper l'eau si nécessaire.
- **2. Constater les dégâts** — Photos, constat amiable signé par toutes les parties.
- **3. Prévenir le syndic** — Immédiatement si les parties communes sont concernées.
- **4. Déclarer à son assureur** — Dans les 5 jours ouvrés (délai légal).
- **5. Faciliter l'expertise** — Donner accès au logement à l'expert mandaté.
- **6. Suivre l'indemnisation** — Via l'assureur gestionnaire désigné selon la convention IRSI.

AVERTISSEMENT JURIDIQUE

Ce mémo constitue une information juridique générale et ne saurait remplacer un conseil juridique personnalisé. Pour toute situation spécifique, il est recommandé de consulter un avocat spécialisé en droit immobilier ou de la copropriété.