

Dégât des eaux en copropriété : préserver son bien, maîtriser les démarches et éviter les conflits

Guide pratique pour propriétaires non occupants
(PNO)

Le dégât des eaux

1er facteur de tension entre bailleur, locataire et syndic.

Objectif

Maîtriser la chaîne administrative pour désamorcer les litiges.

Résultat

Sécuriser votre investissement et votre relation commerciale.

Les 3 acteurs du sinistre PNO

Cartographie des rôles

1. Locataire / Occupant

Signaler immédiatement la fuite.
Déclarer le sinistre à son assurance sous 5 jours ouvrés.
Prendre les premières mesures d'urgence.

2. Propriétaire Non Occupant (Vous)

Déclarer si le bien est vacant ou si l'occupant est défaillant / non assuré.
Suivre l'avancement du dossier.
Veiller à la préservation du patrimoine.

3. Syndic de copropriété

Gérer la déclaration Multirisque Immeuble (MRI).
Intervenir si l'origine touche les parties communes.
Coordonner les interventions collectives.

Règle du jeu : l'occupant est le premier maillon. Le syndic intervient lorsque les parties communes sont concernées. Le PNO orchestre et sécurise le suivi.

L'urgence : stopper la fuite et formaliser le sinistre

Les 5 démarches réflexes & le constat amiable

1 & 2. Stopper la fuite + remplir le constat

Acte fondateur : date, lieu et dommages.

Ne vaut pas reconnaissance de faute : description factuelle.

Déclencheur IRSI : indispensable pour désigner l'assureur gestionnaire.

3. Informer le syndic

4. Déclarer à l'assureur sous 5 jours

5. Conserver les preuves matérielles

FOCUS — Les 6 mentions clés : 1) identités complètes • 2) localisation exacte • 3) cause présumée ou inconnue • 4) nature des dégâts • 5) confirmation de l'arrêt de la fuite • 6) signatures des parties.

La Recherche de Fuite (RDF) — Trouver la fuite : qui gère, qui paie ?

?

Fuite apparente

Robinet, joint, siphon.

Réparation et démarches à la charge de l'occupant ou du PNO selon vétusté / entretien.

Fuite non apparente

Canalisation encastrée, gaine, dalle.

Intervention technique : fluorescéine, gaz traçant, caméra.

Qui gère sous IRSI ?

Privatif : assureur de l'occupant (ou PNO si vacant).

Parties communes / gaine technique : syndic.

ALERTE LITIGE — Ne jamais mandater une recherche de fuite destructive sans l'accord préalable écrit de l'assureur ou du syndic. Sans accord, une facture de 800 à 1 500 € peut rester à charge.

Conseil : distinguer une réparation d'entretien visible d'une véritable recherche de fuite technique.

La Convention IRSI — L'outil anti-blocage

1. Un principe clé : l'Assureur Gestionnaire Unique

Un seul assureur prend en main le dossier et indemnise la victime directe.

2. Qui est votre interlocuteur ?

Logement loué : assureur du locataire occupant.

Logement vacant (ou occupant non assuré) : contrat d'assurance PNO.

3. Ce que cela change pour le PNO

Pas de recours direct à mener contre l'assurance du voisin ou du syndic.

Instruction accélérée des dommages matériels.

L'IRSI vise à indemniser rapidement la victime, puis à régler les responsabilités entre assureurs en coulisse.

Les seuils d'indemnisation sous IRSI

1. Tranche 1 — Moins de 1 600 € HT

Procédure simplifiée • prise en charge directe par l'assureur gestionnaire • pas d'expertise obligatoire • abandon de recours.

2. Tranche 2 — De 1 600 € à 5 000 € HT

Expertise unique mandatée par l'assureur gestionnaire • rapport opposable aux assureurs • recours possible après indemnisation.

3. Au-delà de 5 000 € HT — Hors convention IRSI

Retour aux règles du droit commun et aux expertises contradictoires.

Le Syndic et les parties communes — Maîtriser le risque collectif

1. Origine commune vs dégâts privés

Toiture, colonne montante, façade : assurance Multirisque Immeuble (MRI) pour la réparation de la fuite.

Embellissements privés impactés : prise en charge via IRSI sous réserve que la fuite soit stoppée.

2. Les 2 documents à exiger du syndic

Rapport de recherche de fuite sur le réseau collectif.

Attestation d'assurance MRI à jour + numéro de sinistre MRI.

3. RÈGLE DU « ZÉRO TRAVAUX DÉFINITIFS » — Ne repeignez pas tant que la cause commune n'est pas réparée et que le support n'est pas asséché. Sinon, les travaux peuvent devoir être refaits.

Traçabilité écrite : conservez les échanges, rapports, attestations et références de sinistre.

Vacance locative & Locataire non assuré — Les cas de crise

1. Logement vide lors du sinistre

Le PNO devient l'interlocuteur direct.

Son assurance PNO devient l'assureur gestionnaire IRSI.

Prise en charge de la recherche de fuite et des dommages privatifs selon le contrat.

2. Locataire non assuré ou défaillant

Le contrat PNO peut pallier la défaillance de l'occupant selon ses garanties.

L'assureur PNO peut ensuite exercer un recours contre le locataire responsable.

Rappel : l'assurance habitation du locataire est obligatoire.

Rappel juridique — En copropriété, l'assurance responsabilité civile du copropriétaire est obligatoire. Vérifiez surtout les garanties et exclusions de votre contrat PNO.

Indemnisation & Préjudice financier — Clôturer le dossier

1. Évaluation & chiffrage

Tranche 1 : devis ou règlement de gré à gré.

Tranche 2 : rapport d'expertise unique.

Hors IRSI : règles de droit commun.

2. La vétusté

Coefficient appliqué selon l'âge et l'état des embellissements.

Vétusté récupérable : solde versé sur factures selon les options contractuelles.

3. Perte de loyers

Condition : logement déclaré inhabitable par l'expert ou l'assureur.

Indemnisation de la valeur locative brute pendant la durée du chantier, selon contrat.

Objectif : protéger à la fois le bien immobilier et la trésorerie du bailleur.

Check-list PNO — Vos 5 règles d’or en cas de sinistre

1

er la copie du Constat Amiable de

Valider la prise en charge et le circuit

2

bloquer les travaux de fin

Assurer l'accord écrit et l'assèchement

3

Auditer son contrat d'assurance

Vérifier Recherche de fuite et Perte de loyer

4

Encadrer la relation avec le S

Traçabilité écrite systématique

5

Préserver la relation commerciale

Expliquer les étapes au locataire pour désamorcer les tensions

Un sinistre bien géré administrativement est un sinistre réglé deux fois plus vite.