




Assurance habitation

6. RC PROPRIÉTAIRES D'IMMEUBLE

Définition




La responsabilité civile immeuble désigne l'obligation légale pour un propriétaire non-occupant ou un copropriétaire d'un immeuble à appartements de réparer les dommages causés par cet immeuble à des tiers.

Pour que cette responsabilité soit engagée, il faut que la victime établissent les preuves qu'il y a eu une faute et un préjudice, et un lien de causalité entre les deux. Même si le préjudice est causé par une négligence ou une imprudence d'un tiers concernant l'entretien du bâtiment, c'est la responsabilité civile du propriétaire ou du copropriétaire qui est engagée.

Souscrire une assurance responsabilité civile permet d'être aidé dans l'indemnisation du préjudice commis.


Ce qu'elle couvre



La RC immeuble couvre les dommages corporels et matériels aux tiers causés par une négligence ou une imprudence au niveau de l'entretien du bâtiment. Les garanties automatiquement incluses ne sont pas toujours les mêmes selon les assureurs. Généralement, sont assurés les dégâts causés :

- par le bâtiment lui-même y compris la toiture, les jardins attenants, les cours intérieurs, les accès, les trottoirs, les clôtures. Attention, la surface prise en charge est souvent soumise à un maximum, pensez à vérifier auprès de votre assureurs ;
- par le mobilier du bâtiment, qu'ils appartiennent au propriétaire ou à la copropriété.

Certains assureurs proposent en plus des garanties protégeant les aires de jeu, les piscines, les lacs artificiels, les enseignes, les ascenseurs et bien d'autres éléments facteurs de risques.




Toute personne peut causer involontairement un dommage à autrui. La responsabilité civile, telle qu'elle est définie par la loi, implique l'obligation de réparer le dommage causé. Elle n'a pas de limite : certains doivent payer toute leur vie pour les conséquences de leurs actes. En effet, la somme à payer n'est pas liée à la gravité de la faute ou à l'imprudence commise, mais est fonction de l'importance des dommages.

Avec la garantie responsabilité civile du contrat d'assurance multirisques habitation, l'assureur se substitue au responsable pour indemniser la victime.

Cette garantie est toujours incluse dans les contrats multirisques habitation.

L'assurance responsabilité civile vie privée exclut, en principe, toute activité professionnelle et/ou rémunérée, mais également toute fonction publique et syndicale représentative.



D'autres exclusions peuvent être prévues : pratique d'un sport dangereux, chiens dressés à l'attaque...


La plupart des garanties d'assurance de responsabilité civile vie privée couvrent certaines garanties contractuelles. C'est le cas, par exemple, des assistantes maternelles, des personnes accueillant à domicile des personnes âgées ou handicapées adultes, des chambres d'hôtes....

Les activités exercées à titre bénévole dans le cadre d'une association sans but lucratif sont garanties par l'assurance de responsabilité civile vie privée.

Dans la plupart des contrats d'assurance multirisques habitation, le montant de la garantie est illimité pour les dommages corporels et limité pour les dommages matériels.

8. CATASTROPHE NATURELLE

a) Le régime légal des catastrophes naturelles



Aux termes de la loi, sont considérés comme effets des catastrophes naturelles « les dommages matériels directs non assurables ayant eu pour cause déterminante l'intensité anormale d'un agent naturel lorsque les mesures habituelles à prendre pour prévenir ces dommages n'ont pu empêcher leur survenance ou n'ont pu être prises » (Article L. 125-1 alinéa 3 du Code des assurances).

Ainsi, en assurant ses biens contre l'incendie, les dégâts des eaux..., l'assuré est automatiquement couvert contre les dégâts dus aux catastrophes naturelles.

Sont exclus du régime légal des catastrophes naturelles, les biens situés et les activités exercées dans les principautés d'Andorre et de Monaco et dans les régions et collectivités d'Outre-Mer : Polynésie française, Nouvelle-Calédonie, Terres Australes et Antarctiques.


b) Catastrophes naturelles : la prévention des risques

Le plan de prévention des risques naturels (PPR) créé par la loi du 2 février 1995 constitue un outil essentiel de prévention des risques naturels.

Il s'appuie notamment sur une carte qui définit trois zones :

- Une zone rouge où toute construction est interdite ;
- Une zone bleue où les constructions sont autorisées sous réserve ;
- Une zone blanche non inondable.

Les assureurs jouent également un rôle important en matière de prévention des risques naturels majeurs ; en 2000, ils ont créé la Mission Risques Naturels (MRN). Cette association a pour objet de favoriser une meilleure compréhension des risques naturels et de sensibiliser la population à l'importance de la prévention.



Le site de la MRN propose notamment des études et dossiers thématiques liés aux risques naturels et à leur prévention :


www.mrn.asso.fr.

Depuis 2012, les assureurs représentés par cette même MRN sont à l'origine de l'Observatoire National des Risques Naturels <http://www.onrn.fr/> et participent à sa gouvernance. Cet observatoire a pour objet de mettre en réseau, partager et échanger les connaissances sur les risques naturels.

Le site de l'Observatoire : www.onrn.fr/

c) L'obligation d'assurance

La garantie catastrophes naturelles est obligatoirement accordée dans les contrats d'assurances de dommages sauf dans certains cas expressément prévus par la loi, lorsque des biens ou des activités ont été implantés :


- 
- dans des zones inconstructibles, postérieurement à la publication d'un PPR ;
 - en violation des règles administratives en vigueur, lors de leur mise en place et tendant à prévenir les dommages causés par une catastrophe naturelle.

d) Le recours au BCT

Lorsque la personne qui doit s'assurer se heurte au refus de plusieurs assureurs, elle peut avoir, en dehors des exceptions prévues par la loi, recours au Bureau Central de Tarification (BCT) (1, rue Jules Lefebvre, 75009 Paris).

e) Les conditions d'application de la garantie

La garantie catastrophes naturelles prévoit la prise en charge des dommages matériels causés aux biens assurés et à eux seuls et concerne :

- 
- les bâtiments à usage d'habitation ou professionnel ;
 - le mobilier ;
 - les véhicules à moteur ;
 - le matériel, y compris le bétail en étable et les récoltes engrangées.

Elle joue seulement si un arrêté interministériel paru au Journal officiel constate l'état de catastrophe naturelle.

Il appartient à l'administration d'analyser, commune par commune, si les conditions de reconnaissance de l'état de catastrophe naturelle sont réunies ou non, et de prendre un arrêté interministériel en conséquence.

f) Les exclusions

La loi exclut les dommages causés aux récoltes non engrangées, aux cultures, aux sols et au cheptel vif hors bâtiments, dont l'indemnisation relève du régime des calamités agricoles.


L'exclusion concerne également les bateaux et les marchandises transportées.

De même, les biens exclus ou non assurés en dommages ne sont pas couverts (les parkings, tombes, terrains, jardins qui ne font pas l'objet d'une garantie « dommages », les clôtures qui, en général, ne sont pas garanties dans les contrats multirisques habitation, les véhicules pour lesquels seule la garantie responsabilité civile obligatoire a été souscrite...).

g) Les franchises

Une franchise légale reste toujours à la charge de l'assuré. Elle s'élève à :

- 380 euros pour les biens à usage d'habitation et non professionnel (1 520 euros pour les dommages de sécheresse ou de réhydratation des sols) ;



Pour les biens à usage professionnel, le montant de la franchise est égal à 10% des dommages matériels directs avec un minimum de 1 140 euros, minimum porté à 3 050 euros pour les dommages imputables à la sécheresse et/ou à la réhydratation des sols. Toutefois, c'est la franchise prévue par le contrat qui sera appliquée, si celle-ci est supérieure.

Par ailleurs, en cas de sinistres répétitifs, si la commune n'est pas dotée d'un plan de prévention, la franchise est modulée en fonction du nombre de constatations de l'état de catastrophe naturelle intervenues pour le même risque au cours des cinq années précédant la date de la nouvelle constatation, selon les modalités suivantes : doublée au troisième arrêté constatant la catastrophe, triplée au quatrième et quadruplée pour les arrêtés suivants.

h) Catastrophes naturelles : l'indemnisation par l'assurance

Les mesures conservatoires

Prenez toutes les mesures nécessaires pour éviter que les dommages ne s'aggravent.

Si les dommages sont tels que vous devez procéder à des déblaiements immédiats sur décision administrative ou à des réparations d'urgence par exemple, conservez dans la mesure du possible des justificatifs des biens endommagés (photographies, vidéo...).

Les démarches pour être indemnisé

La garantie catastrophe naturelle joue seulement si un arrêté interministériel paru au Journal officiel constate l'état de catastrophe naturelle.



Vous devez :

- déclarer le sinistre à votre assureur au plus vite, et au plus tard, dans les dix jours qui suivent la -parution de l'arrêté interministériel au Journal officiel ;
- lui transmettre dès que possible un état estimatif des pertes.

L'assureur déterminera les dommages, le plus souvent après expertise, et vous proposera une indemnité.

i) Les délais d'indemnisation

L'assureur doit verser une indemnisation, sauf cas de force majeure, dans un délai de trois mois à compter :

- soit de la date à laquelle vous lui avez remis l'état estimatif des dommages et pertes subis ;
- soit, si elle est plus tardive, de la date de publication de l'arrêté interministériel.


9. CATASTROPHES TECHNOLOGIQUES

Tous les contrats d'assurance de biens des particuliers (multirisques habitation, multirisques automobile) comportent obligatoirement une garantie qui couvre les catastrophes technologiques.

La loi n°2003-699 du 30 juillet 2003, relative à la prévention des risques technologiques et naturels et à la réparation des dommages (dite « loi Bachelot ») a mis en place un régime d'indemnisation des victimes de catastrophes technologiques.

La catastrophe technologique est définie comme un accident (non nucléaire) :

- survenant soit dans une installation classée (c'est-à-dire les installations soumises à déclaration ou à autorisation et les sites Seveso), soit dans un stockage souterrain de produits dangereux, soit à l'occasion d'un transport de matières dangereuses ;
- ayant occasionné des dommages à un grand nombre de biens immobiliers.



La garantie légale couvre les locaux d'habitation principaux, à l'exclusion des dépendances, (garage, remise, abri de jardin, grange...), ainsi que les biens mobiliers contenus dans ces locaux d'habitation.


La mise en jeu de la garantie des risques technologiques

La garantie peut être déclenchée si l'accident rend inhabitable au moins 500 logements et qu'un arrêté de catastrophe technologique précisant les zones et la période de survenance des dommages est publié au Journal officiel dans les quinze jours qui suivent la catastrophe.

Les biens indemnisés

L'assureur doit garantir la réparation intégrale des dommages aux biens couverts par le contrat dans la limite, pour les biens mobiliers, des valeurs déclarées ou des capitaux assurés au contrat.


Biens immobiliers



Le propriétaire du bien immobilier doit être indemnisé sans plafond ni déduction de franchise et, lorsque l'ampleur des dégâts rend la réparation de son bien impossible, l'indemnité doit lui permettre de recouvrer la propriété d'un bien équivalent dans un secteur comparable.

L'indemnisation par l'assureur inclut le remboursement total des frais de démolition, de déblais, de pompage, de désinfection, de décontamination et de nettoyage rendus nécessaires à l'habitabilité du logement, ainsi que les frais d'honoraires d'architecte et la cotisation d'assurance dommages ouvrage en cas de reconstruction.

Biens mobiliers




Les franchises et les taux de vétusté ne sont pas pris en compte pour le calcul de l'indemnisation. L'objectif de l'indemnisation est la remise en état des biens garantis : il peut donc s'agir de réparation ou de remplacement par un bien équivalent d'occasion si le bien endommagé était déjà usagé.

Toutefois, le montant de l'indemnisation des biens mobiliers ne peut dépasser les valeurs déclarées ou les capitaux assurés au contrat.

Les biens à usage professionnel se trouvant à un domicile au moment de la catastrophe ne sont pas indemnisés au titre de la garantie légale (par exemple, téléphone professionnel, ordinateur portable, outillage).

Véhicules terrestres à moteur




L'assureur prend en charge le coût de la réparation, si elle est possible, ou, à défaut le coût de remplacement du véhicule, dans la limite de la valeur de remplacement par un véhicule équivalent sur le marché local. Dans tous les cas, les franchises et les taux de vétusté ne sont pas pris en compte pour le calcul de l'indemnisation.

Les délais d'indemnisation

Les assureurs disposent d'un délai de trois mois à compter de la remise de l'état estimatif des biens endommagés ou des pertes subies ou de la date de publication de l'arrêté de catastrophe technologique, lorsque celle-ci est postérieure, pour effectuer les indemnisations.

L'expertise



Afin d'améliorer la rapidité du traitement des demandes d'indemnisation, le dispositif prévoit des modalités d'expertise allégées pour les dommages ne dépassant pas un certain seuil. Trois procédures d'expertise simplifiées ont été mises en place.

L'indemnisation sans expertise

L'assureur indemnise sans expertise lorsque le montant des indemnités est inférieur à 2 000 euros pour les dommages aux habitations et 325 euros pour les dommages aux véhicules.

L'expertise unique

Les dégâts sont expertisés lorsque le montant des indemnités est compris entre 325 et 6 500 euros pour les dommages aux véhicules et 2 000 et 100 000 euros pour les dommages aux habitations.

L'expertise contradictoire

Si le montant des dommages dépasse les seuils fixés pour l'expertise unique, les règles classiques de l'expertise sont alors applicables.

Une expertise contradictoire est organisée entre l'expert de l'assureur du responsable et l'expert de l'assureur de la victime.

10. Les Options

Les options sont là pour couvrir ce qui n'est pas couvert à la base et selon les compagnies.

A titre d'exemple :

- RC tracteur tondeuse
- RC fauteuil roulant
- Aquarium
- Collection
- Cave à vin
- Individuel scolaire
- Garde d'enfants
- Jardin
- Pompe à chaleur
- Panneau solaire

Ce contrat d'assurance couvre principalement :

- les dommages aux biens : bâtiments appartenant à l'assuré et leurs contenus (meubles et objets) ;
- la responsabilité civile « vie privée » au titre de laquelle l'assureur se substitue au responsable pour indemniser la victime ;
- la responsabilité civile de l'assuré en tant que propriétaire de l'habitation (s'il est responsable des dommages causés aux locataires ou aux tiers du fait de son habitation) ou en tant que locataire (s'il est responsable des dommages causés aux biens qui lui sont loués ou des dommages causés à des tiers).

En outre, le contrat multirisques habitation inclut généralement une assurance de protection juridique et des garanties d'assistance.

L'assurance multirisques habitation est-elle obligatoire ?

Elle est obligatoire pour le locataire

La loi oblige le locataire à s'assurer. C'est pourquoi les contrats multirisques habitation comportent une garantie dite des « risques locatifs » (dommages causés au propriétaire). L'assureur règlera au propriétaire, à la place du locataire, le montant des dommages dont celui-ci est responsable.

Si le locataire n'est pas assuré mais responsable, il sera tenu d'indemniser personnellement les victimes.

Le propriétaire peut exiger que le locataire lui remette une attestation d'assurance lors de la remise des clés, puis chaque année. Il a aussi le droit d'insérer dans son contrat de location une clause de résiliation pour défaut d'assurance.

En revanche, il doit laisser le locataire choisir son assureur.


Si le locataire ne lui remet pas d'attestation d'assurance, le propriétaire peut également souscrire un contrat d'assurance à sa place et se retourner contre lui.

Elle est obligatoire pour le copropriétaire occupant

Le copropriétaire doit s'assurer à titre personnel pour garantir sa responsabilité :

- envers les voisins et les tiers ;
- envers la copropriété (mais si l'assurance collective de l'immeuble comporte une clause de renonciation à recours, aucune indemnité ne sera réclamée) ;
- envers d'éventuels locataires.


Elle est obligatoire pour le copropriétaire non occupant



Le copropriétaire non occupant doit s'assurer contre les risques pour lesquels sa responsabilité envers ses locataires est susceptible d'être recherchée, c'est-à-dire en cas de vice de construction, de défaut d'entretien ou de trouble de jouissance. Il s'agit des garanties recours des locataires et troubles de jouissance.


Elle n'est pas obligatoire pour le propriétaire occupant ou non occupant dont le logement n'est pas en copropriété

Rien dans les textes n'oblige le propriétaire à souscrire une assurance habitation. Mais dans les faits, il reste évidemment plus prudent d'en souscrire une. En effet en cas de sinistre dont le propriétaire serait responsable, tous les dégâts causés à autrui (notamment aux voisins) seraient entièrement à sa charge.



Quels événements à l'origine de dommages aux biens sont couverts dans les contrats d'assurance multirisques habitation ?

Généralement, l'assurance multirisques habitation couvre les dommages liés aux vols, incendies et explosions, tempête, grêle, neige, dégâts des eaux, vandalisme, bris de glace, catastrophes naturelles et technologiques. Il convient de vous reporter aux conditions générales de votre contrat pour vérifier les risques qu'il couvre.



Comment déterminer le nombre de pièces à prendre en compte pour l'assurance multirisques habitation ?

La plupart des contrats d'assurance multirisques habitation prévoient que les pièces telles que la cuisine, les toilettes et la salle de bain ne sont pas prises en compte ; les pièces inférieures à 9 mètres carrés, non plus.

En revanche, une pièce d'une surface supérieure à 30 ou 40 mètres carrés compte généralement pour deux pièces. Le nombre de pièces à prendre en compte varie selon les contrats.