



ASSURANCE INCENDIE DE L'IMMEUBLE : UN DEVOIR POUR DES DROITS

publié le **22/08/2011**, vu **14066 fois**, Auteur : [Maître HADDAD Sabine](#)

Quelque soit le statut de l'assuré: locataire ou propriétaire, l'assurance multirisque habitation constitue la garantie essentielle du logement de l'occupant. (dégâts des eaux, vol, tempête, catastrophes naturelles, incendie; bris de glace, responsabilité civile). L'assurance incendie qui y est visée couvre ainsi les dommages matériels causés par l'incendie, la foudre, les explosions et implosions, les dégâts provoqués par la chute d'un appareil de navigations aérienne, ou par le choc d'un véhicule terrestre à moteur.

Quelque soit le statut de l'assuré: locataire ou propriétaire, l'assurance multirisque habitation constitue la garantie essentielle du logement de l'occupant. (*dégâts des eaux, tempête, vol, catastrophes naturelles, incendie.; bris de glace, responsabilité civile*).

L'assurance incendie qui y est visée couvre ainsi les dommages matériels causés par l'incendie, la foudre, les explosions et implosions, les dégâts provoqués par la chute d'un appareil de navigations aérienne, ou par le choc d'un véhicule terrestre à moteur.

I- L'assurance multirisque habitation : une obligation pour les locataires.

A) Une obligation sous peine de résiliation du bail et de dédommagement du propriétaire et des voisins...

Lors de la location, le propriétaire pourra exiger de son locataire qu'il lui présente l'attestation d'assurance sous peine de résiliation du bail.

Cette contrainte sera exigible, lors de la remise des clés, ainsi que tous les ans.

Une sommation de produire cette garantie dans le mois pourra être diligentée par voie d'huissier avant toute action aux fins de résiliation du bail.

A défaut d'assurance, le locataire s'expose outre à la résiliation du bail, à devoir indemniser entièrement de ses deniers son propriétaire en cas de sinistre.

Même remarque pour les voisins, lesquels seront indemnisés en cas de faute prouvée du locataire.

En cas d'incendie lié à un défaut d'entretien, à un vice de construction ou à un cas de force majeure (foudre...), le locataire pourra tenter de s'exonérer de sa responsabilité.

Dans ce cas, l'assurance du propriétaire ou de la copropriété trouverait à s'appliquer...

Si une explosion est la cause du sinistre, alors il faudra démontrer ne pas en être à l'origine..., ex prouver qu'un tiers a commis une faute à l'origine de l'explosion.

B) Une assurance pour dédommager son propriétaire et le cas échéant toute détérioration causée aux biens de ses voisins en cas d'incendie ou d'explosion provenant de son logement.

Il conviendra de déclarer le sinistre à son assureur dans un délai de **5 jours par lettre Recommandée avec AR.**

Cette déclaration devra comporter les informations suivantes : numéro de contrat, date du sinistre, circonstances et causes connues ou présumées de l'incendie, une première évaluation de l'importance du sinistre.

Elle permettra la en charge par l'assurance, lequel enverra un document à compléter.

Dans les 30 jours qui suivront le sinistre, un état estimatif signé de l'assuré visera les pertes subies et devra être adressé à l'assureur avec tous justificatifs. cet état visera en détail les biens mobiliers ayant subis un dommage.

Un expert pourra intervenir, principalement pour les biens immobiliers ayant subi un dommage (logement, garage, box...)

C) Que couvre l'assurance incendie ?

Les conditions particulières du contrat seront la référence pour apprécier les garanties souscrites.

1°- Les meubles et objets précieux qui se trouvent dans les locaux désignés au contrat.

Il faut entendre tous objets, se trouvant sur place, même ceux n'appartenant pas à l'assuré.

Les bijoux et objets en métaux précieux, tableaux, ordinateurs portables, seront assurés en général pour une valeur en pourcentage de mobilier.

Ces objets, qu'il conviendra d'évaluer seront définis dans le contrat.

Exemple: 30 % de la valeur du mobilier.

En cas de garantie pour 50.000 € de mobilier, le remboursement des objets de valeur sera limité à 15.000 €.

2°- L'indemnité forfaitaire pour pertes indirectes de 5 à 20 % du montant de l'indemnité

Elle est destinée à couvrir les dépenses non chiffrables et indirectes ,sans justificatif.

3°-La privation de jouissance

Exemple elle visera les frais d'hébergement du fait de l'obligation temporaire de devoir quitter le logement.

Pour le locataire, il s'agira du remboursement des loyers dûs alors que le logement est inoccupé du fait des travaux

Pour le propriétaire, il s'agira d'une indemnité ayant pour but de le reloger provisoirement en

prenant en compte la valeur locative.

La durée des travaux estimés par expert sera considérée mais dans la limite de un an.

4°-Les frais de démolition et de déblais : 5% du montant de l'indemnité.

5°-Les honoraires d'expert

Une contre-expertise peut toujours être sollicitée par l'assuré par mission d'un expert à ses frais.

Lorsque le sinistre est important, l'assuré qui souhaiterait prendre son propre expert face à l'expert de la compagnie d'assurance, pourra obtenir le remboursement des frais et des honoraires de son expert dans la limite de 5 % du montant de l'indemnité.

6°- La valeur à neuf du bâtiment pour le propriétaire qui y aura souscrit voir II-

II- L'assurance incendie du propriétaire

A) L'assurance multirisque habitation du propriétaire occupant

Voir remarques I-B).

Dans toute copropriété, l'assurance collective des copropriétaires dédommagera le plus souvent pour le préjudice lié aux parties communes.

B) L'assurance habitation du propriétaire non occupant n'est pas une obligation, en cas de location du logement.

--Elle est cependant conseillée contre certains risques spécifiques.

exemple : vices de constructions, défauts d'entretien, troubles de jouissance...que le locataire pourrait mettre en jeu pour mettre en cause la responsabilité de son propriétaire.

-- De plus, le propriétaire non occupant aura intérêt à garantir son immeuble en valeur à neuf, en sus de sa responsabilité civile en tant que propriétaire d'immeuble.

La "valeur à neuf" du bâtiment garantira les propriétaires qui y auront souscrits.

En principe, la vétusté est prise en compte par l'expert dans la proposition d'indemnité qui est faite et versée suite à la destruction des biens.

Ainsi, le dédommagement obtenu sera toujours inférieur au coût de la reconstruction, l'abattement de vétusté rappelé dans le contrat, une fois appliqué.

C'est pour cela qu'il sera toujours conseillé de souscrire une garantie "valeur à neuf", moyennant surprime, afin d'atténuer l'incidence de la vétusté, laquelle marche en deux étapes.

D'une part, l'assureur payera l'indemnité en déduisant la vétusté de l'immeuble avant tous travaux;

D'autre part, l'assureur payera le montant de la vétusté après production de factures attestant de la remise en état ou de la reconstruction du bâtiment. (indemnité pour dépréciation généralement limitée à 25 % de la valeur de reconstruction.)

Exemple: en cas de destruction totale d'un immeuble dont la valeur de reconstruction est de

150.000 euros et dont la vétusté a été fixée à 20%.

L'indemnité d'assurance, vétusté déduite, s'élèvera à $150.000 \text{ €} - 20 \% = 120.000 \text{ €}$.

Avec une valeur à neuf et après reconstruction, l'assureur versera un complément d'indemnité de 30000 €, soit au total 150.000 € au lieu de 120.000 €.

--Enfin dans le cadre de la copropriété cette assurance pourrait combler les éventuelles lacunes du contrat collectif souscrit par le syndic.

En conclusion, il est à rappeler que d'ici le 8 mars 2015, tous les occupants (propriétaires ou locataires), de logements neufs ou anciens devront s'équiper d'un vérificateur, détecteur de fumées, destiné à les détecter et à avertir d'un bruit suffisant tous occupants endormis.

Cet équipement permettra de solliciter une baisse de sa prime...

Demeurant à votre disposition pour toutes précisions.

Maître HADDAD Sabine

Avocate au barreau de Paris