

MAI 2018

# LA LETTRE DE L'IMMOBILIER

Le courtier conseil des professionnels de l'immobilier



**CLAUDE DELAHAYE**  
DIRECTEUR IMMOBILIER  
VERSPIEREN



**GRÉGOIRE GRANGÉ**  
DIRECTEUR GÉNÉRAL  
ASSURANCES & CONSEILS

## ÉDITO

Chers Clients, chers amis, chers Tous,

Verspieren et le département Immobilier d'Assurances & Conseils œuvrent depuis longtemps à votre service. Nous sommes heureux et fiers de vous annoncer le lancement aujourd'hui de notre marque commune : Verspieren Immobilier.

Grégoire Grangé, qui dirige Assurances & Conseils, et moi-même sommes convaincus que cette alliance permettra une plus grande compétence dans l'intérêt de nos clients.

Nous avons réuni l'ensemble de nos compétences autour des thèmes qui illustrent bien la difficulté de vos métiers et la complexité grandissante de son environnement.

Nous espérons qu'elles contribuent à vous permettre d'évoluer dans une plus grande sécurité.

Bonne lecture !

CLAUDE DELAHAYE

## L'ASSURANCE PROPRIÉTAIRE OU COPROPRIÉTAIRE NON OCCUPANT (PNO- CNO)

La loi Alur régit par l'article 58 de la loi du 24 mars 2014, a ajouté un article dans la loi du 10 juillet 1965 relative au statut de la copropriété des immeubles bâtis. Cet article introduit une obligation d'assurance des copropriétaires contre les risques de Responsabilité civile auxquels ils doivent répondre.

### Qui doit souscrire à l'assurance PNO ?

Qu'ils soient propriétaires occupants ou non occupants, tous les copropriétaires soumis au statut de la copropriété ont l'obligation de souscrire à une assurance responsabilité civile. L'assurance PNO va donc dans ce sens mais plus largement encore, puisqu'elle donne une couverture étendue sur les garanties dommages aux biens. « *Chaque copropriétaire est tenu de s'assurer contre les risques de responsabilité civile dont il doit répondre en sa qualité soit de copropriétaire occupant, soit de copropriétaire non-occupant* ».

À noter : L'assurance PNO ne dispense en aucun cas le locataire de s'assurer. La souscription d'une assurance habitation est obligatoire pour tous les locataires entrant dans un nouveau logement.

### Quels biens sont concernés ?

Les biens soumis à la PNO sont les biens mis en location, qu'ils soient vides ou occupés. Ce contrat offre une large couverture en termes de garanties.

### Quels risques sont couverts ?

La majorité des contrats proposés couvrent les risques Dommages aux Biens et Responsabilité Civile habituellement couverts par les assureurs.

Cependant, nous avons préféré écrire et étudier ce que nous appelons des «intercalaires» exclusivement dédiés à nos clients partenaires.

### Combien coûte la PNO ?

Généralement moins coûteuse qu'une multirisque habitation, le prix varie en fonction des compagnies d'assurances, des garanties proposées, de la surface du bien, de sa géolocalisation, etc.

Le Groupe Verspieren développe au sein de sa filiale Assurances & Conseils, spécialiste de l'Immobilier, un service totalement dédié à la PNO-CNO. Notre contrat, écrit spécifiquement pour nos clients administrateurs de biens, offre une très large couverture, tant pour les baux d'habitations que pour les baux commerciaux.

Nous avons une délégation complète de la part de nos partenaires assureurs, tant pour l'édition des contrats que pour la gestion des sinistres, ce qui est le plus important.

Concernant le tarif applicable pour 2018, nous avons négocié une cotisation annuelle très basse par lot d'habitation. Pour les commerces, nous avons la possibilité de vous confirmer la tarification dans un délai de 48 heures.

N'hésitez pas à nous contacter si vous souhaitez de plus amples informations. Nos équipes commerciales sont à votre entière disposition pour répondre à toutes vos questions.

**MARC DESJARS DE KERANROÛ**

DIRECTEUR DÉPARTEMENT MULTIRISQUES IMMEUBLES - ASSURANCES & CONSEILS

01 46 88 85 35 - mdesjars@groupeac.fr

## Un pôle immobilier fort

*En 2013, le courtier  
Assurances & Conseils  
a rejoint le Groupe Verspieren.*

Après une période de familiarisation, les directions de ces deux entités ont décidé la mise en place d'un pôle commun spécifiquement dédié aux professions de l'immobilier rassemblant leurs savoir-faire, leurs expertises et leurs équipes commerciales.

Cette nouvelle organisation nous permet ainsi d'être encore plus proche de vous. Nos forces commerciales se déplacent sur tout le territoire français, et ce dans le but de répondre à vos besoins avec une plus grande réactivité et avant tout pour vous proposer une offre de services globale dédiée à votre activité.

Verspieren et Assurances & Conseils sont des spécialistes de l'assurance des professionnels de l'immobilier depuis 40 ans et numéro 1 du secteur. Notre département dédié compte 150 collaborateurs, tous spécialistes de votre activité. Cette expérience nous apporte une fine connaissance de vos problématiques quotidiennes et de vos besoins.

« *Nous mettons constamment à jour nos connaissances, auprès de tous les acteurs du secteur, pour être en mesure d'anticiper les évolutions et de mieux accompagner votre développement.* » explique Claude Delahaye, directeur de la direction Immobilier de Verspieren.

Les atouts majeurs du pôle Immobilier de Verspieren et d'Assurances & Conseils :

- 40 ans d'expérience : professionnalisme et qualité ;
- position de leader sur le marché : force de négociation ;
- des partenariats avec les acteurs majeurs du secteur de l'immobilier : information régulière ;
- une proximité régionale ;
- 30 % de part de marché des professionnels de l'immobilier.

### Une offre d'assurance répondant à vos différentes problématiques et adaptée à votre activité

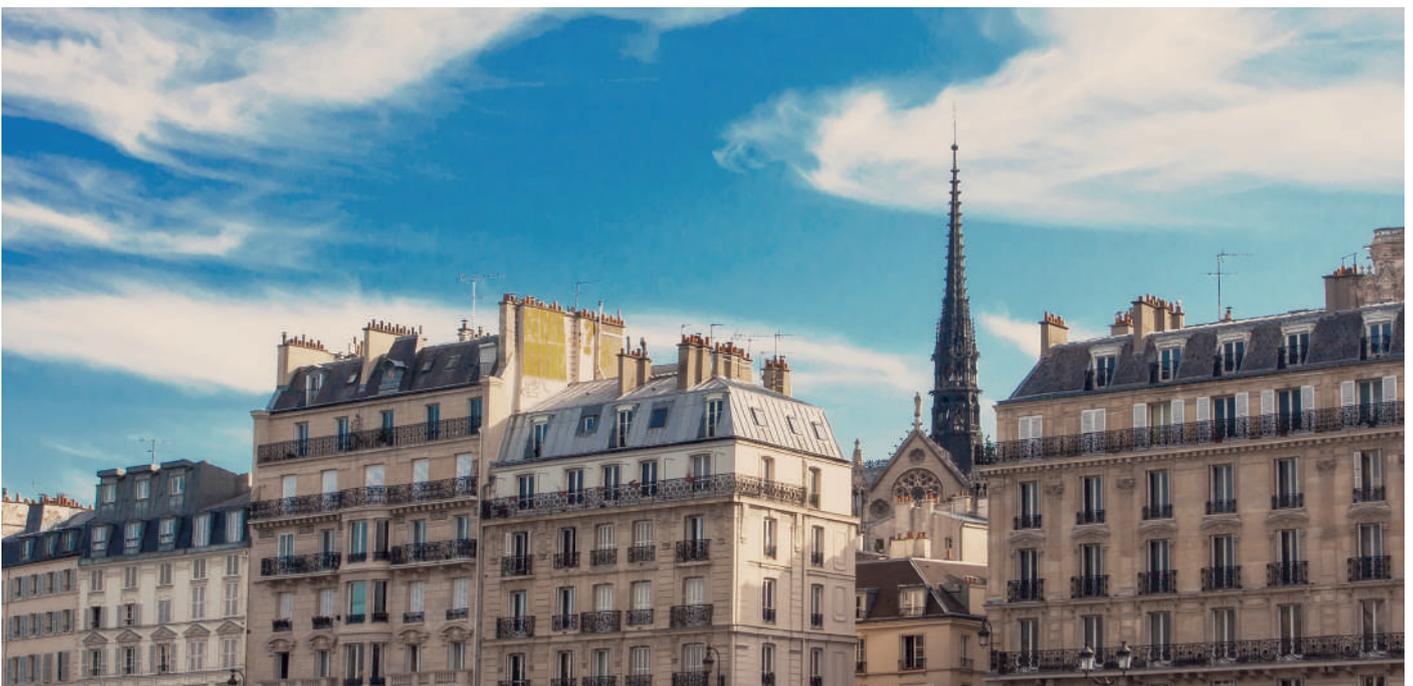
- Assurez votre **responsabilité civile professionnelle** : protégez votre entreprise et vos salariés des dommages corporels, matériels ou immatériels qui pourraient être causés à autrui par faute, négligence ou imprudence dans le cadre de l'exercice de votre profession.
- Une **garantie financière** qui vous assure le remboursement des fonds, effets ou valeurs qui vous ont été remis, en cas de défaillance de votre part.
- **Multirisques immeubles** : dans un marché où l'offre est restreinte, assurer des immeubles devient une véritable contrainte. Notre équipe bâtit avec des assureurs de renom des partenariats pérennes pour vous offrir des garanties haut de gamme pour vos copropriétaires.
- **Dommages ouvrage - Multitravaux®** : un contrat global permettant de couvrir tous les risques liés aux travaux de rénovation que vous réalisez.

- **Loyers impayés** : complétez votre devoir de conseil en apportant à vos clients propriétaires bailleurs une solution sécurisant le paiement de leurs revenus locatifs.
- **Propriétaire et copropriétaire non occupant** : protégez vos propriétaires bailleurs des risques de défaillance, d'insuffisance ou d'absence des assurances obligatoires, que ce soit l'assurance multirisques immeubles (MRI), ou l'assurance multirisques habitation (MRH) du locataire.
- **Protection juridique locative avec recouvrement de créances** : protégez vos propriétaires bailleurs, dont la gestion vous a été confiée, de tous types de contentieux nés de l'application du bail, de la protection de ses biens immobiliers, de la fiscalité, du recouvrement de ses créances locatives ainsi que des procédures en résiliation de bail et d'expulsion.
- **Garantie du paiement des charges de copropriété – Sécur'Trésor** : assurez l'équilibre de la trésorerie du syndicat des copropriétaires tout en supprimant les délais et aléas liés au recouvrement des charges de copropriété impayées, tel est l'enjeu de la garantie du paiement des charges de copropriété.
- **Assurance immeuble sinistré – Immeuble avec activité aggravante - SOS ASSURIMM** : vous ne trouvez pas d'assureur ou vous éprouvez des difficultés à assurer vos immeubles pour les raisons suivantes : immeuble résilié pour sinistralité ou non-paiement, immeuble très fortement majoré en raison d'une sinistralité dégradée, ou encore un immeuble présentant une activité ou un commerce aggravant (discothèque...). SOS ASSURIMM répond aux besoins des syndics professionnels et gérants d'immeubles et vous permet d'assurer les ensembles immobiliers de plus de 800 m<sup>2</sup> dont vous avez la gestion.
- **Protection juridique Syndicats des copropriétaires** : un contrat qui couvre les litiges relatifs à la copropriété tels que recouvrement de charges, contestation d'assemblée générale, non-respect du règlement de copropriété, voisinage etc... Ce contrat est adapté à vos besoins. Vis-à-vis d'un tiers, l'intervention d'un organisme extérieur et spécialisé favorise l'apaisement du conflit, et c'est un gain de temps et d'argent pour la copropriété. Les copropriétaires sont certains d'avoir un budget fixe et peu coûteux pour régler leurs litiges, à l'amiable et au judiciaire.

« *Nous vous proposons des solutions d'assurances innovantes qui répondent à vos besoins pour que vous puissiez exercer votre activité en toute sérénité !* », précise Grégoire Grangé, directeur général Assurances & Conseils.

### Au plus proche de chez vous

Nos commerciaux sont présents sur la France entière, dans le but de vous apporter du conseil par notre expertise métier, et de l'accompagnement personnalisé pour répondre à vos besoins en assurances.



# La nouvelle convention IRSI

## Convention d'indemnisation et de recours des sinistres immeuble : la voilà enfin !

Après la mise en place, il y a près de quarante ans, de la convention Cidre, les assureurs et mutuelles adoptent une nouvelle convention, l'IRSI, en remplacement de la précédente.

Plus qu'une refonte de l'ancienne convention, il s'agit d'un changement en profondeur des règles d'indemnisation des sinistres « immeubles » de faible importance.

L'IRSI a pour objectif de rendre un meilleur service à l'assuré, de simplifier et d'accélérer le règlement des sinistres dégâts des eaux et incendie.

Le nouveau texte validé par l'Assemblée générale de la Fédération française de l'assurance (FFA) courant décembre 2017, s'appliquera aux sinistres survenus à compter du 1<sup>er</sup> juin 2018.

Le régime d'indemnisation des copropriétaires, organisé aujourd'hui par les conventions Cidre et Cide-Cop (limités aux seuls dégâts des eaux) est donc profondément modifié avec l'IRSI.

Dans cet esprit, la nouvelle convention :

- désigne un seul assureur chargé de la gestion du sinistre dans sa globalité ;
- organise précisément les modalités de recherche de fuite ;
- simplifie l'évaluation du dommage, avec la mise en place d'une expertise pour compte commun par l'assureur gestionnaire pour les sinistres d'un certain montant ;
- désigne l'assureur qui doit prendre en charge les dommages ;
- encadre les recours entre assureurs.

### En quoi l'IRSI se différencie des conventions Cidre et Cide-Cop existantes ?

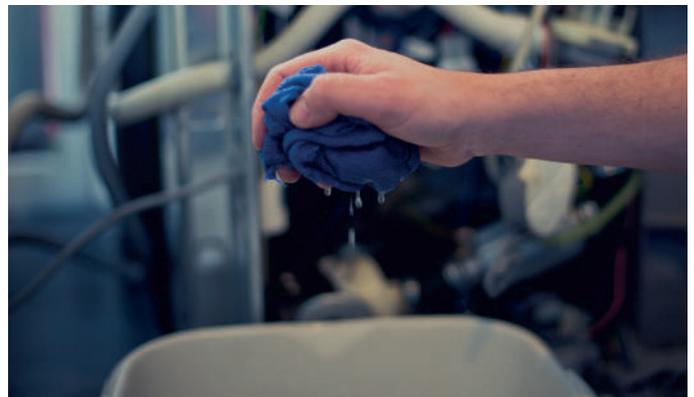
En premier lieu, cette nouvelle convention est commune pour les sinistres dégâts des eaux et incendie inférieurs ou égaux à 5 000 € HT par local sinistré.

Si la Cide-Cop reste en vigueur (pour les sinistres survenus en copropriété et supérieurs à 5 000 € HT), la Cidre quant à elle se trouve abrogée.

### Points différenciant de l'IRSI

- Dommages < 1 600 € HT par local.
  - Pas d'expertise obligatoire (l'assureur évalue les dommages par tous moyens à sa convenance) sauf si :
    - sinistres répétitifs ;
    - sinistre engageant la responsabilité d'un tiers à l'immeuble non professionnel.
  - Abandon de recours sauf si :
    - sinistres répétitifs ;
    - responsabilité d'un tiers à l'immeuble.
  - Dommages > 1 600 € HT et ≤ 5 000 € HT par local (matériels + frais afférents) :
    - expertise obligatoire ;
    - recours exercé.
- Un seul expert sera mandaté, pour le compte commun des parties, simplifiant ainsi le processus d'expertise tout en réduisant ses délais.

- Les modalités de fonctionnement et de prise en charge de la recherche de fuite sont intégrées dans la nouvelle convention à la différence de la Cidre et Cide-Cop.
- La structure de prise en charge des événements garantis est sous la forme de Tous risques sauf, c'est-à-dire que toutes les origines de sinistres sont réputées être garanties à la seule exclusion de celles limitativement prévues par l'IRSI.
- Prise en charge de la gestion du sinistre par un seul assureur :
  - l'assureur de l'occupant quelle que soit sa qualité (propriétaire, locataire, copropriétaire occupant, occupant à titre gratuit) pour les locaux privatifs occupés et quel que soit la nature des dommages ;
  - l'assureur du copropriétaire non occupant pour les locaux privatifs vacants ;
  - l'assureur de l'immeuble pour les locaux communs et de manière subsidiaire en cas de non assurance de l'occupant et/ou du copropriétaire.
- Inopposabilité au titre des dommages matériels quel que soit leur montant :
  - des franchises ;
  - des plafonds ;
  - des conditions de garantie ;
  - des règles proportionnelles de prime.



Pour les dommages survenus dans des locaux privatifs, cette nouvelle convention a pour conséquence de faire intervenir en priorité l'assureur de l'occupant du local sinistré, y compris pour les dommages immobiliers privatifs, et l'assureur du copropriétaire non occupant pour les locaux privatifs vacants. En cas de défaillance du contrat de l'occupant, le contrat de l'immeuble interviendra qu'en 3<sup>e</sup> ligne.

Comme on le voit, cette nouvelle convention va modifier en profondeur les habitudes en matière de gestion des sinistres.

La stricte application de la nouvelle convention aura pour conséquence, pour les administrateurs de biens, de repousser les déclarations de sinistres faites par les occupants pour tous les autres dommages que ceux survenus dans les parties communes et de les orienter vers les assureurs des occupants, y compris pour les dommages immobiliers privatifs.

**PIERRE CARRICANO**

SECRÉTAIRE GÉNÉRAL - ASSURANCES & CONSEILS

01 46 88 81 08 - pcarricano@groupeac.fr

# L'assurance des catastrophes naturelles

*L'assurance des catastrophes naturelles a été instaurée par la loi du 13 juillet 1982. Il s'agit d'une extension de garantie obligatoire dans certains contrats d'assurances.*

## DOMAINE DE LA GARANTIE

### Contrats concernés

• Dommages aux biens.  
Les contrats d'assurances souscrits par toute personne physique ou morale autre que l'état couvrant :

- les dommages d'incendie ou tous les autres dommages des biens situés en France ;
- les dommages aux véhicules terrestres à moteur ;
- les pertes d'exploitation.

Garantissent les effets des catastrophes naturelles y compris ceux des affaissements de terrain dus à des cavités souterraines et à des marnières d'origine naturelle ou humaine sur les biens assurés.

### Biens garantis

La garantie s'applique à tous les biens mobiliers ou immobiliers assurés par l'un des contrats précités.

### Territorialité

Les dispositions de la loi du 13 juillet 1982 ne s'appliquent pas dans les principautés d'Andorre et de Monaco et dans les territoires d'outre-mer. Les départements d'outre-mer et les collectivités territoriales bénéficient par contre de ce régime.

## OBJET DE LA GARANTIE

### Dommages garantis

La garantie couvre le coût des 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.

La garantie s'exerce à concurrence des valeurs assurées fixées au contrat et dans les limites et conditions prévues à ce dernier. Les dommages immatériels n'entrent pas dans la garantie des catastrophes naturelles. Sont notamment exclus : les frais de déplacement et de relogement, la perte d'usage, la perte de loyers sauf si ces garanties sont prévues contractuellement.

Si l'assuré est couvert contre les pertes d'exploitation, cette garantie est étendue aux effets des catastrophes naturelles.

### Exclusions

La garantie catastrophes naturelles ne fonctionne pas pour :

- les biens qui ne sont pas couverts par une assurance de dommages ;
- les biens qui sont généralement exclus des garanties des contrats multirisques ;
- les véhicules pour lesquels seule la garantie responsabilité civile obligatoire a été souscrite.

La loi prévoit que l'assureur n'a pas l'obligation d'accorder la garantie catastrophes naturelles dans les contrats d'assurance de dommages pour les biens ou les activités qui ont été implantés dans des zones inconstructibles, postérieurement à la publication d'un plan de prévention des risques naturels (PPRN).

Pour les constructions déjà existantes au moment de la publication du PPRN, il doit être procédé à une mise en conformité avec les prescriptions du PPRN dans un délai de 5 ans. Ce délai peut être plus court en cas d'urgence. À défaut de mise en conformité, l'assureur n'aurait plus l'obligation d'accorder la garantie

catastrophes naturelles. Par ailleurs, le préfet peut mettre en demeure d'effectuer les travaux prescrits.

### Franchises obligatoires

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

**Pour les véhicules terrestres à moteur :** 380 € pour chaque véhicule endommagé quel que soit l'usage. Pour les véhicules à usage professionnel, sera appliquée la franchise contractuelle si elle est supérieure.

**Pour les biens à usage d'habitation et les autres biens à usage non professionnel :** 380 € ; 1 520 € pour les dommages de sécheresse ou de réhydratation des sols.

En cas de sinistres répétitifs, et en l'absence 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. Cette modulation de la franchise ne concerne pas les véhicules terrestres à moteur.

**Pour les biens à usage professionnels :** 10 % du montant des dommages matériels directs avec un minimum de 1 140 €, sauf mouvements de terrain 3 050 € et 3 jours ouvrés en perte d'exploitation avec un minimum de 1 140 €. Toutefois sera appliquée la franchise prévue au contrat si elle est supérieure.

## MISE EN ŒUVRE DE LA GARANTIE

Un arrêté interministériel paru au *Journal officiel* doit constater l'état de catastrophe naturelle pour l'aléa concerné dans la zone où se trouvent les biens, lesquels doivent être garantis en assurance de dommages.

En pratique, les événements les plus souvent constatés sont les inondations, les coulées de boue, la sécheresse et, dans une moindre mesure, les avalanches, les tremblements de terre, l'action mécanique des vagues, les glissements et affaissements de terrain.

## MONTANT DE LA PRIME

Le taux de prime, hors taxes d'assurance, relatif à la garantie catastrophes naturelles est fixé comme suit :

- contrats automobiles : 6 % des primes nettes afférentes aux garanties vol et incendie ou, à défaut 0,5 % des primes afférentes aux garanties dommages ;
- contrats garantissant les biens des particuliers : 12 % de l'ensemble des primes nettes afférentes au contrat ;
- contrats garantissant les risques professionnels et pertes d'exploitation : 12 % des primes nettes.

## CHRISTIAN DOUSSE

DIRECTEUR DÉPARTEMENT ENTREPRISES ET COLLECTIVITÉS - ASSURANCES & CONSEILS

01 45 88 81 09 - cdousse@groupeac.fr

La Lettre de l'Immobilier est éditée par Verspièren

ISSN : 1267-2696 - Dépôt légal : 25 octobre 1995

Directeur de la publication : Claude Delahaye - Rédacteur en chef : Grégoire Grangé  
Comité de rédaction : Nathalie Roffini, Christian Doussé, Marc Desjars de Keranroué,  
Eric Durand, Pierre Carricano - Coordination : Marina Corso et Stéphanie Contesse

# La communication d'incendie : vers une présomption de responsabilité ?



Aujourd'hui la communication d'incendie est régie par :

- les articles 1733 et 1734 dont leur champ d'application concerne la responsabilité contractuelle du locataire vis-à-vis de son propriétaire ;
- la loi Badinter du 5 juillet 1985 en matière de communication d'incendie par un véhicule terrestre à moteur à un immeuble ;
- l'article 1242 alinéa 2 du Code civil qui permet de rechercher la responsabilité délictuelle ou extracontractuelle des voisins, tiers ou des locataires entre eux.

Les articles 1733 et 1734 du Code civil disposent que le locataire répond à l'égard de son bailleur des conséquences de l'incendie. Il pèse sur lui une présomption de responsabilité vis-à-vis de son propriétaire. Il n'est donc pas nécessaire pour le propriétaire de rapporter la preuve d'une faute. Le simple départ de l'incendie dans l'appartement concerné est suffisant, et ce, même si l'origine reste inconnue (sauf exceptions).

La loi Badinter du 5 juillet 1985 présume, elle, de la responsabilité du propriétaire de tout véhicule terrestre à moteur (VTM) en cas de communication d'incendie à un immeuble. L'incendie doit avoir pris naissance dans le VTM et ne doit pas être d'origine volontaire (incendie provenant d'un véhicule volé par exemple), la preuve de l'acte volontaire doit être rapportée par le propriétaire du véhicule. De plus, l'incendie doit être survenu dans un lieu propre à la destination d'un VTM (public ou privé) ; l'incendie d'un scooter situé dans un hall d'entrée n'entre pas dans le cadre de la loi par exemple. Le hall d'entrée n'étant pas destiné à un VTM. C'est donc l'article 1242 alinéa 2 qui sera applicable dans ce dernier cas.

En effet, c'est le 2<sup>e</sup> alinéa qui, contrairement à l'alinéa 1 de l'article 1242, impose au lésé de rapporter la preuve de la faute du gardien de l'objet (l'occupant de l'appartement ou immeuble). Ainsi les lésés ne disposent d'aucun recours si l'origine du sinistre n'est pas précisément définie et le responsable désigné et identifié.

Par conséquent, un même évènement (incendie) peut engendrer des inégalités entre lésés, et ce, en fonction de la présence ou non d'un contrat de bail entre eux. Un feu détruit un pavillon loué (existence d'un lien contractuel entre locataire et bailleur) et se communique à un immeuble voisin appartenant à un tiers. Dans le 1<sup>er</sup> cas, nous sommes en présence d'une présomption de responsabilité, l'assureur du propriétaire pourra exercer un recours pour les dommages immobiliers sans rapporter de preuve

de la faute de son locataire. Par contre, l'assureur de son voisin ne bénéficiera d'aucun recours s'il ne rapporte pas la preuve d'une faute de l'occupant de l'appartement et ce même s'il a subi des dommages corporels.

Ainsi, afin de préserver les droits des lésés, le législateur se penche aujourd'hui sur la réforme du droit de la responsabilité civile. Dans le cadre de cette dernière, une proposition de loi (n° 211) a été déposée le 27 septembre 2017 par le député Jean-Luc Warsmann.

## Qu'en est-il de l'avenir de l'alinéa 2 de l'article 124 du Code civil ?

Le député Jean-Luc Warsmann a proposé l'abrogation du 2<sup>e</sup> alinéa de l'article 1242 et l'article 1244 (anciennement 1386) du Code civil.

Par conséquent, l'abrogation de l'alinéa 2 permettrait de mettre sur un même pied d'égalité la responsabilité civile extracontractuelle et la responsabilité civile contractuelle. Il y aurait une présomption de responsabilité qui pèserait sur le détenteur du bien dans lequel l'incendie aura pris naissance selon le principe de l'article 1242 alinéa 1. Dans notre exemple évoqué ci-dessus, le voisin victime de dommages matériels bénéficierait de la même présomption de responsabilité que l'occupant de l'appartement à l'origine de l'incendie.

Par ailleurs, le projet de réforme de la responsabilité civile propose également un renforcement de la fonction de prévention. Le juge pourrait être amené à minimiser les dommages et intérêts de la victime de dommages corporels si celle-ci n'avait pas pris toutes « les mesures sûres et raisonnables » pour éviter l'aggravation de son préjudice, l'absence de détecteurs de fumées par exemple qui aurait pu prévenir la victime. Nous pouvons nous interroger sur les conséquences des incendies pour lesquels les moyens de prévention n'auront pas été pris par les lésés. Dans quelle proportion seront-ils sanctionnés ?

De plus, des amendes civiles sont envisagées en cas de faute délibérée de l'auteur du dommage (un incendie pourrait en être l'illustration) lorsque celui-ci proviendrait d'un gain ou une économie pour lui (un défaut d'entretien, une installation électrique vétuste, non conforme...).

**NATHALIE ROFFINI**

RESPONSABLE DÉPARTEMENT SINISTRES - ASSURANCES & CONSEILS

01 46 88 85 83 - nroffini@groupeac.fr