

1 / ETRE BIEN ASSURE

❖ Rappel des différents types d'assurance dans le cas d'un immeuble

- Assurance de l'immeuble
- Assurance du propriétaire (et propriétaire non-occupant)
- Assurance du locataire

❖ La souscription du contrat

- Bien donner toutes les informations à l'assureur lors de la souscription afin que le contrat soit correct en cas de sinistre. Si un expert vient dans le logement il faut qu'il puisse voir un risque identique à la description faite dans le contrat (surface, nombre de pièces etc...). A défaut une déchéance totale ou partielle de garantie peut être appliquée.
- Être vigilant sur les garanties proposées dans le contrat. En effet afin de réduire les coûts de l'assurance certains assureurs retirent tout simplement des garanties qui peuvent être importantes pour vous en cas de sinistre. Par exemple :

Garantie effondrement = quand insecte détruit structure bois ou si fissure etc...

C'est donc une garantie importante à avoir et qui n'est pas forcément incluse dans les contrats.

Dans une garantie PNO par exemple : une poutre touchée, occupants doivent être relogés si pas dans les garanties alors les propriétaires peuvent avoir à reloger à leur frais etc...

Perte indirecte = par exemple pour construit un nouveau bâtiment il faut déjà déblayer les ruines.

Défense / Recours = souvent retirée et pourtant importante en cas de problème

❖ Le contrat d'assurance de l'immeuble :

Loi NOVELI : le syndic ne peut pas changer d'assureur sans accord des copropriétaires.

Au même titre qu'un particulier il est possible de résilier en dehors de l'échéance :

- Loi HAMON : si assurance a plus d'un an alors la résiliation peut être faite à tout moment sans frais par le nouvel assureur auprès de l'ancien
- Loi CHATEL : à réception de l'échéancier (cachet de la poste sur l'enveloppe à conserver) 20 jours pour résilier

Résiliation à échéance (selon condition du contrat)

Attention pour les propriétaires d'immeuble. Il faut un contrat pour l'ensemble du bâtiment et non un contrat par appartement sinon les parties communes ne sont pas garanties.

❖ Le contrat propriétaire non occupant (obligatoire) :

Même s'il s'agit d'un bail commercial ou de location de bureaux il faut prendre cette assurance. La responsabilité du propriétaire non occupant peut être pénale.

❖ Le contrat locataire :

Il est possible de souscrire une assurance pour le compte du locataire en tant que propriétaire.

On peut inclure le montant de l'assurance dans les charges en le précisant bien dans le bail en conditions particulières.

Quel que soit le locataire le bien est toujours garanti.

Attention en meublé : Il n'y a pas de notion de vol entre propriétaire et locataire en assurance

Ex : Propriétaire/Locataire font un bail dans un logement meublé. Le locataire entre dans les lieux et le lendemain le logement est complètement vidé -> Assurance ne prendra pas en charge et il faut porter plainte. La procédure étant pénale il y a souvent très peu de chance de retrouver les locataires et de récupérer une indemnisation.

2 / LA GESTION DES SINISTRES

❖ Convention IRSI qui a remplacé la convention CIDRE : depuis le 31 mai 2018

Dégât des eaux / Incendie / <5000 €

- En immeuble (copropriété, EPHAD, résidence étudiante, Pierre et Vacances etc...)
- Montant maximum de 5000 € HT
- Expert de l'occupant lésé qui va gérer le sinistre du début à la fin
Exemple si locataire : expert du locataire
- Constat entre personne occupante du logement d'où provient le sinistre avec la personne lésée (si une personne refuse il suffit de mettre son nom/prénom/adresse sur le constat)
A envoyer à l'assureur

❖ Le droit commun / Au-dessus de 5000 € HT

Si locataire en préavis = assurance du PNO qui prend en charge quel que soit le montant

Mise en cause possible entre assurance (celle du lésé demande réparation à celle du responsable)

• 3 / INFORMATIONS DIVERSES

- Si vous avez plusieurs biens au même endroit il vaut mieux les regrouper en un seul contrat pour avoir un avantage financier.
- Ne pas prendre la protection juridique liée à son contrat / Il est mieux de l'avoir à part

Nous vous rappelons qu'en tant qu'adhérent UNPI 49 vous bénéficiez d'avantages auprès de notre assureur partenaire GENERALI. N'hésitez pas à le contacter pour une étude de votre dossier :

Monsieur DENIS LAPOTRE

Agent GENERALI

dlapotre@vigie.fr

06.83.34.38.89