

MÉMO

Assurance multirisque habitation-sinistres majeurs

TEXTE : CHRISTOPHE BRÉCHEMIER, DÉLÉGUÉ MPF PAYS DE LA LOIRE

L'objet de ce mémo est d'aider à se poser les bonnes questions pour avoir la certitude d'être bien assuré, donc bien indemnisé en cas de sinistre.

Le cas traité ici est celui des propriétaires occupants. Le cas des biens mis en location et des résidences secondaires reprend ces fondamentaux avec des particularités. Les sinistres concernés ici sont l'incendie et les sinistres majeurs comparables. Le cas des catastrophes naturelles est spécifique, mais répond aux mêmes exigences de déclarations. Les particularités des autres cas pourront être développées par ailleurs si nécessaire.

CE QUI SE CONÇOIT BIEN...

Les maisons que nous aimons à MPF ne sont pas des pavillons simples et faciles à décrire dans un contrat d'assurance. Les rénovations s'échelonnent souvent sur des périodes longues qui font évoluer le bien à assurer. Les garanties souscrites sont déclaratives. Les évolutions de la maison doivent être déclarées. Il s'agit de dépendances ou de greniers qui deviennent des pièces d'habitation. Un changement d'assurance d'une compagnie à l'autre fait appel à des définitions qui, sous le même vocabulaire usuel, recouvrent des nuances importantes. Chaque contrat comporte un glossaire. Il convient donc de se poser régulièrement les questions :

- Ai-je déjà lu mon contrat d'assurance ?
- Est-ce que j'en ai tout compris ?

La seule réponse crédible est « NON ».

En cas de sinistre, la compagnie d'assurance missionne un expert. Sa première intervention consiste à vérifier si le bien qu'il a sous les yeux correspond aux déclarations du contrat d'assurance.

En cas d'insuffisance des déclarations, la compagnie appliquera à l'indemnité une réduction dite règle proportionnelle suivant le ratio prime qui aurait dû être payée/prime effectivement payée.

Exemple :

- Prime payée de 550 euros/Prime qui aurait dû être payée de 650 euros
- Indemnité chiffrée à 300 000 euros : indemnité versée de 253 846 euros

Nous voyons ici que le sujet mérite un peu d'attention.

Mon expérience professionnelle m'a permis de constater que la plupart des maisons anciennes sont mal assurées.

Les conséquences sont toujours lourdes, tel l'apport d'un financement personnel ou le choix de matériaux modernes économiques pour reconstruire avec l'indemnité qui dénaturent le bien.

... SE DÉCLARE CLAIREMENT

Concrètement, que faut-il déclarer ?

→ Immobilier

- Le nombre de pièces : la plupart des contrats sont basés sur le nombre de pièces de vie. Voir dans le contrat la définition des pièces de vie : la surface à partir de laquelle un local est désigné pièce de vie, à partir de quel seuil faut-il déclarer 2 pièces pour 1 seule grande salle (usuellement au-dessus de 40 m²).
- Le plafonnement du coût de reconstruction par mètre carré, pratiqué par quelques compagnies, ne convient pas pour les murs de pierres, les charpentes de chêne, les couvertures de chaume ou de lauze, les embellissements, les boiseries, le staff...
- L'indemnisation en reconstruction en matériaux modernes : à fuir à l'évidence.
- Les ornements ou éléments architecturaux non fonctionnels ne sont pas pris en charge : c'est le cas de nombreux manoirs. Les contrats simples

« Multirisque habitation » ne conviennent pas, il faut s'orienter vers des contrats spécifiques « belles demeures ».

- Les dépendances : chaque compagnie a une définition des dépendances attenantes, non attenantes, des caves et des greniers qui doivent être déclarés ou non.

Dans le cas le plus général, les dépendances sont à déclarer en surface développée mesurée hors murs, c'est-à-dire en tenant compte des planchers éventuels.

Une grande partie des règles proportionnelles est appliquée pour des déclarations erronées sur les dépendances, alors que c'est l'habitation qui a subi le sinistre.

- Les extérieurs : les terrasses, les clôtures et les plantations sont souvent une option, les piscines également.

→ Mobilier

Parfois, le capital assuré est un forfait par pièce. Suivant l'équipement de chacun, cela peut être complètement inadapté.

Préférer les contrats pour lesquels le capital assuré est choisi pour un montant désigné.

Ce capital doit représenter la valeur de remplacement à neuf du contenu et non pas une valeur d'occasion ou d'achat à l'origine.

Il faut imaginer le cas du sinistre maximal où l'ensemble du mobilier, de son contenu, des vêtements, des éléments de décoration, des luminaires, du matériel de cuisine, de l'électroménager, des consommables et denrées, des livres et du matériel de sport, de loisirs, de bricolage est perdu.

Cette simple énumération laisse entrevoir que la première valeur qui vient à l'esprit est très inférieure à la réalité.

Objets de valeur, collections, caves à vin, etc. : chaque compagnie a sa propre définition.

Voir sur votre contrat si les cuisines aménagées, les salles de bains sont à assurer en mobilier ou en immobilier, les deux cas existent. Si elles sont en mobilier, il faut majorer le capital contenu d'autant. Dans les maisons anciennes, les murs de refend font de très bons coupe-feu, mais l'eau des pompiers fait à peu près autant de dommages que l'incendie. Il faut donc voir large.

→ Frais et pertes consécutifs

Il s'agit de tous les frais engagés qui ne contribuent pas à la réparation des biens, mais qui seront rendus indispensables.

Nous y trouvons notamment :

- frais de déblais et démolitions : les coûts s'envolent si la maison contient des matériaux amiantés. Les formules limitées à un pourcentage

- des travaux sont souvent insuffisantes ;
- frais de gardiennage, mise en sécurité ;
- relogement : les chantiers de maisons anciennes sont souvent longs, préférez 24 mois à 12 mois ;
- assurances dommages-ouvrage et tout risque chantier : souvent inaccessible aux maisons anciennes ;
- mise en conformité de la construction ;
- honoraires techniques, architecte ou maître d'œuvre, les formules du type 5 % du montant de l'indemnité sont notoirement insuffisantes ;
- garde-meuble.

Certaines compagnies ont une liste très précise et fermée, d'autres, une notion plus large.

Parfois, c'est l'ensemble de ces garanties qui est plafonné à un pourcentage de l'indemnité. C'est toujours insuffisant.

→ Le contrat d'assurance

Le contrat est constitué de trois documents :

- les conditions générales, c'est le catalogue de toutes les garanties que vous pouvez choisir ;
 - les conditions particulières qui reprennent les garanties que vous avez choisies ;
 - le tableau des montants de garanties et franchises qui fixe les limites éventuelles de certaines garanties.
- La plupart des contrats garantissent la valeur à neuf. Le terme est abusif, cette garantie n'indemnise pas en totalité les biens ou les constructions trop vétustes. Généralement, la vétusté au-delà de 25 % reste à la charge de l'assuré.

Les contrats d'assurance multirisque habitation incluent de nombreuses autres garanties qui ne sont pas évoquées ici (vol, bris de glace, dommages électriques, villégiature, responsabilité civile...).

EN CONCLUSION

Il n'y a pas vraiment de bonnes ou de mauvaises compagnies d'assurance, mais, avant tout, une adéquation entre le bien à assurer et le contrat qui doit permettre de déclarer précisément ce que l'on souhaite assurer.

Les agents d'assurance eux-mêmes ne connaissent pas toujours parfaitement les garanties des contrats qu'ils proposent.

Chaque question que l'on se pose sur une garantie doit trouver sa réponse dans le texte du contrat.

Dans tous les cas, une économie minimale pour une déclaration insuffisante se traduit toujours par un découvert d'indemnité important en cas de sinistre majeur. ♦

CONTACT

loire-atlantique@maisons-paysannes.org