

[ASSURANCES]

INCENDIE ET LOCATION

Le locataire a tout intérêt à assurer convenablement le bien qu'il loue. Explications...

Assuralia estime que 90% à 95% des ménages belges sont assurés contre l'incendie (alors que cette assurance n'est pas légalement obligatoire). Il s'agit là d'une mesure élémentaire de protection de son patrimoine.

Pour information, la prestation de l'assureur incendie en cas de sinistre s'élève, en moyenne à 3.307 EUR, et ce montant augmente même de 5 à 6% par an depuis 2005.

Pourtant, deux questions nous viennent à l'esprit...

Primo, le locataire doit-il assurer le bien qu'il occupe ? Oui, car le contrat de bail lui imposera de souscrire une assurance-incendie (une telle assurance ne couvre pas que l'incendie, mais bien d'autres périls : dégât des eaux, catastrophes naturelles dont l'inondation, risque électrique, vol, etc.).

Secundo, l'assurance du locataire ne fait-elle pas double emploi à celle souscrite déjà par le propriétaire ? Non, même si dans ce cas de figure, un même bien immobilier fait l'objet de deux assurances...

Locataire : présumé responsable...

Selon la loi, le locataire doit restituer le bien loué dans l'état où il l'a reçu. Il est donc responsable, vis-à-vis du bailleur (soit le propriétaire) des dégâts occasionnés à l'immeuble loué. L'objectif de l'assurance incendie souscrite par le locataire est d'indemniser le bailleur pour les dégâts occasionnés, par sa faute, au bien loué.



CORBIS

Ne perdons pas de vue qu'en cas de sinistre, il y a présomption de faute du locataire. Cette présomption de responsabilité démarre à la date de début du bail. Il peut y avoir sinistre sans faute du locataire... Mais sauf cas de force majeure, les dommages sont à charge du locataire.

L'article 1732 du Code civil précise d'ailleurs: « Le preneur répond des dégradations ou des pertes qui arrivent pendant sa jouissance, à moins qu'il ne prouve qu'elles ont eu lieu sans sa faute ». Et l'article 1733 d'appliquer ce principe aux dommages causés par l'incendie: « Le preneur répond de l'incendie, à moins qu'il ne prouve que celui-ci s'est déclaré sans sa faute ».

L'article 1735 prévoit que le locataire

est responsable envers le propriétaire des dommages causés par ses sous-locataires et par des personnes se trouvant chez lui avec son accord. Le locataire est donc clairement présumé responsable des dommages que subirait l'habitation qu'il loue. Sauf s'il parvient à prouver qu'il n'a commis aucune faute (difficile à prouver lorsque la cause - de l'incendie par exemple - n'est pas connue). A défaut d'une telle preuve, l'assureur et le propriétaire se retourneront contre lui. Le locataire a donc tout intérêt à s'assurer, même si le propriétaire est déjà assuré.

En souscrivant une assurance incendie, le locataire assure sa responsabilité, tandis que le propriétaire, en s'assurant, préserve avant tout ►►

[ASSURANCES] INCENDIE ET LOCATION

son patrimoine...

Attention : les droits et obligations qui existent entre un locataire et un sous-locataire sont les mêmes que ceux qui existent entre un propriétaire et un locataire. Le sous-locataire doit donc s'assurer, tout comme le locataire.

Le locataire assure en valeur réelle!

■ Le *propriétaire* assure le bien à la **valeur à neuf**, soit la valeur de reconstruction, honoraires d'architecte compris. L'objectif est qu'en cas de sinistre total, l'assureur avance les fonds qui permettront à l'assuré de reconstruire le bien tel qu'il était avant le sinistre.

Dans ce cadre, l'assureur soumet à l'assuré une « grille d'évaluation ». Elle mentionne le nombre de pièces habitables (living, chambres, etc.), la superficie totale, les matériaux de construction utilisés, l'existence éventuelle d'un garage ou de salles de bain, etc. C'est en fonction des réponses apportées à ce questionnaire par l'assuré que la prime sera déterminée. Cette grille d'évaluation permet, dans bien des cas, d'être assuré pour la totalité de la valeur de sa maison ou de son appartement et de limiter le risque de sous-assurance (d'où l'intérêt de bien compléter la grille pour se voir totalement assuré). La fameuse règle proportionnelle ne s'applique donc pas (*voir plus loin*). Si cette grille ne donne pas de certitude absolue quant à une indemnisation intégrale, elle évite quand même toute sous-assurance, dans la mesure où la plupart des assureurs s'engagent à verser un montant équivalent au coût de reconstruction, même si le montant qui découle de la grille d'évaluation est inférieur. Les assureurs prennent donc cette différence à leur charge.

■ La situation est toute différente pour le *locataire*, lequel s'assure à la **valeur réelle** (c'est-à-dire la valeur de reconstruction diminuée de la vétusté). La vétusté est la dépréciation enregistrée en fonction de l'âge du bien, de son degré d'usure, de la fréquence et de la qualité de son entretien.

Mais en fait, deux cas de figure se présentent :

- Soit le locataire occupe l'entièreté du bien : il doit alors indemniser le bailleur selon la valeur réelle du bien.
- Soit le locataire occupe une partie d'immeuble (locataire partiel) : pour éviter la sous-assurance et donc la règle proportionnelle, la loi impose

un système d'estimation de la valeur à assurer : le locataire doit assurer 20 fois son loyer annuel augmenté des charges.

Cette règle est davantage utilisée en cas de pluralité de locataires (dans le cas, par exemple, d'un immeuble à appartements). Pour fixer le montant à assurer, l'assureur se base sur un critère objectif : le loyer payé au



En souscrivant une assurance incendie, le locataire assure sa responsabilité, tandis que le propriétaire, en s'assurant, préserve avant tout son patrimoine...



propriétaire. Le capital assuré équivaut alors à 20 fois le loyer annuel, charges comprises.

Cette règle du « loyer annuel multiplié par 20 » n'écarte pas tout risque de sous-assurance. En effet, le capital assuré risque d'être insuffisant, vu le niveau des loyers parfois peu élevé demandé par les propriétaires. De plus, si un loyer de « faveur » a été accordé au locataire, la sous-assurance sera inévitable.

Raison pour laquelle l'assureur peut également proposer une grille d'évaluation.

Le kot d'étudiant ne doit pas prévoir d'assurance spécifique : la plupart des assurances incendie comportent

une garantie complémentaire qui couvre l'étudiant en kot au niveau de sa responsabilité à l'égard des tiers et sa responsabilité locative.

Sous-assurance, franchise...

■ Si le locataire a assuré une valeur trop faible, la règle proportionnelle s'applique. L'assureur dédommagera au prorata de la valeur assurée par rapport à la valeur réelle du bâtiment ou du contenu.

Un exemple : le loyer est de 750 EUR par mois et le bien est assuré pour 100.000 EUR (sans grille d'évaluation de la compagnie d'assurances). Lors d'un sinistre, la valeur réelle est estimée à 200.000 EUR et les dégâts

à 50.000 EUR.

L'assureur indemnisera selon la règle proportionnelle : soit 50.000 EUR \times 1/2 (= 100.000 EUR : 200.000 EUR), soit 25.000 EUR. En cas de sinistre, les experts des compagnies déterminent les responsabilités :

■ si le locataire n'est pas responsable, l'assurance du propriétaire interviendra ;

■ si le locataire est responsable, son assureur interviendra. En fait, l'assureur du propriétaire indemnisera son client en valeur à neuf et se retournera contre la compagnie du locataire pour récupérer l'indemnité en valeur réelle (valeur à neuf diminuée de la vétusté). Le locataire devra payer directement la franchise au pro-

priétaire.

■ Le locataire est tenu de supporter la franchise : la franchise légale est actuellement légèrement inférieure à 220 EUR (montant indexé) et est applicable aux dommages causés au bâtiment et au contenu.

L'assuré peut cependant réduire sa prime en optant pour une franchise majorée : soit la franchise de base multipliée par 3 ou 5, ce qui débouchera, par exemple, sur une réduction de prime de 4% et 8%.

Une franchise dite « anglaise » est également parfois proposée : si le dommage dépasse le montant de la franchise, l'assuré n'est pas tenu de la supporter.

Quelle prime ?

La prime dépend de la valeur assurée et d'un coefficient : le coût est de quelque 0,75% du capital assuré pour le bâtiment.

Le concept d'abandon de recours est également très important : cela signifie que la responsabilité du locataire ne sera pas mise en cause par le propriétaire et par la compagnie d'assurances, le propriétaire-bailleur étant indemnisé par sa compagnie d'assurances sans que cette dernière puisse invoquer la responsabilité et tenter un recours contre le locataire. Cette clause est courante quand il y a communauté d'intérêt entre le propriétaire et le locataire (famille, ami, société, etc., par exemple : le père loue un bien à son fils).

Cet abandon de recours engendre une surprime que le bailleur (jusqu'à, par exemple, 40%) peut refacturer au locataire. Si le locataire est de la famille proche du propriétaire, cet abandon peut être gratuit. Attention : cet abandon doit être mentionné dans le bail et confirmé par écrit par l'assureur du propriétaire.

Que conclure de tout cela ? Le locataire a donc tout intérêt à s'assurer, même si le propriétaire est déjà assuré. Car même si deux assurances touchent le même bien, les valeurs assurées, le type de responsabilité et les cas de figure ne sont pas comparables ! Autant le savoir... ■

Laurent Feiner



Mobilier : quelle valeur assurer ?

Au niveau du contenu de l'habitation, les règles d'indemnisation sont identiques, que l'on soit propriétaire ou locataire.

La valeur à assurer dépend en fait du type de contenu visé.

■ Ainsi, le mobilier courant est assuré à sa valeur à neuf (soit le montant nécessaire pour racheter l'objet en question). Mais certaines exceptions sont de mise :

- Le linge et l'habillement seront assurés à leur valeur réelle, soit la valeur à neuf sous déduction d'une certaine vétusté. La vétusté est la dépréciation dont l'assureur tient compte, en fonction de l'âge du bien, de son degré d'usure, de la fréquence et de la qualité de son entretien.
- Les bijoux et objets précieux (collections, objets d'art,...) sont assurés à leur valeur vénale, soit la valeur que l'assuré en obtiendrait s'il vendait le bijou à des conditions normales. Mais bien souvent, c'est la valeur de remplacement qui est prise en compte pour les objets précieux, soit le prix à payer pour racheter un objet comparable.
- Les animaux sont couverts à la valeur du jour (valeur de bourse, de marché ou de remplacement au jour donné)... sans tenir compte d'une valeur de concours ou de compétition.