CHAMBRE IMMOBILIÈRE NEUCHÂTELOISE

Publication trimestrielle de la Chambre immobilière neuchâteloise

CINinfo

Déc. 2015
75

Dessin www.mon-rdv-habitat.com

Assurances immobilières : tout ce qu'il faut savoir

Pages 2-4

Philippe Magne détaille les assurances privées 2-3

Assurance spécifique : garanties de loyer 3

ECAP : 53 milliards assurés dans le canton 4

De bonnes et suffisantes assurances

Le Bureau de notre Chambre immobilière a décidé de consacrer ce numéro de CINinfo à un éclairage sur la question des assurances du propriétaire d'immeuble, de manière large.

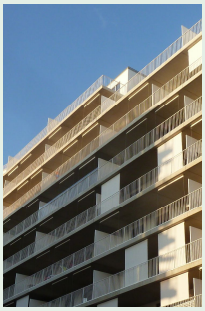
✖ Il s'agit d'analyser aussi bien les assurances conclues par le propriétaire lui-même pour garantir ses propres risques, tels que la responsabilité civile, les dégâts d'eau ou la perte locative, que celles dont il bénéficie indirectement par le biais des garanties de loyer des locataires, dorénavant souvent conclues par le biais d'assurances auprès de sociétés spécialisées, sans oublier l'assurance contre l'incendie.

✖ La question est importante car il faut savoir qu'à l'exception de l'assurance immobilière contre l'incendie, auquel chaque propriétaire est obligatoirement soumis auprès de l'ECAP (Etablissement cantonal d'assurance et de prévention), il n'y a aucune obligation légale pour un propriétaire d'immeuble de s'assurer en responsabilité civile, entre autres.

Cette situation est paradoxale lorsque l'on sait qu'un immeuble, spécialement en ville, mais également un simple terrain, présentent un risque potentiel important de dommages à des tiers, à savoir au public en général, mais également et surtout aux voisins et aux locataires.

✖ En cela, le domaine immobilier se distingue de nombreux autres domaines dans lesquels l'obligation légale d'assurance existe, en particulier en responsabilité civile (RC). On pense entre autres aux domaines de l'automobile et de l'aviation. Cela ne signifie pas que nous plaidions pour une obligation légale imposée aux propriétaires d'immeubles de s'assurer en RC, mais cela impose aux propriétaires un grand sens des responsabilités et une attention particulière à la question des assurances dans l'intérêt des tiers, mais également et surtout dans leur propre intérêt.

✖ C'est pourquoi nous avons souhaité consacrer ce numéro à cette question, dans la mesure où le régime très libéral des assurances du propriétaire peut être à l'origine d'une absence totale de couverture ou d'une sous-couverture, les deux présentant un risque patrimonial important pour celui-ci.



✖ C'est l'occasion de rappeler que le régime légal de la responsabilité du propriétaire résultant du Code des obligations est sévère, celle-ci étant d'emblée engagée en cas de vice de construction ou de défaut d'entretien.

En cas de dommage, le propriétaire devra donc faire la démonstration, expertise à l'appui, qu'une de ces conditions n'est pas remplie, ce qui sera souvent très difficile. Nous ne saurions donc trop insister sur l'importance qu'il y a à conclure les bonnes assurances et à veiller à ce que les couvertures restent suffisantes en tout temps.

✖ Au terme de cet éditorial, j'ai le plaisir en cette fin d'année de vous remercier vivement de votre fidélité et de votre confiance dans la CIN, et de vous souhaiter, à vous et à tous vos proches, de très bonnes fêtes et une heureuse année 2016.

gerard.bosshart@cininfo.ch

Philippe Magne détaille

Quelles sont exactement les assurances touchant l'immobilier qui sont proposées par les assureurs privés ? Interview de Philippe Magne, agent général d'AXA Winterthur à Neuchâtel et membre du Comité de la CIN.

Philippe Magne, agent général d'AXA Winterthur à Neuchâtel et membre du Comité de la CIN.

- Les Suisses sont réputés pour être les plus assurés du monde. Dans le classement cantonal, comment se situe Neuchâtel ?

- Il n'existe pas de statistiques spécifiques au canton de Neuchâtel, mais il n'y a pas de raison que Neuchâtel soit différent des autres cantons suisses. Je remarque au sein de ma compagnie que nous sommes dans le canton en complète adéquation avec les résultats du marché suisse dans son ensemble. Ce qui est vrai pour cette assurance doit l'être aussi pour ses concurrents.

- Pourquoi est-il important de contracter une assurance inventaire de ménage ?

- Quelles seraient les conséquences financières pour tout un chacun si un événement tel qu'un incendie ou un vol venait à faire disparaître l'ensemble ou une partie de ses biens ? Poser la question, c'est y répondre. Peu de monde a la capacité financière de supporter une telle perte. Et même si cette capacité financière existe, il est possible de transférer le risque auprès d'un assureur pour une somme convenue et modeste en comparaison avec le risque encouru.

- L'assurance responsabilité civile privée prévoit des sommes de garantie atteignant plusieurs millions de francs. Pourquoi ?

- La couverture responsabilité

Assurance bâtiments : les risques qui sont couverts

- L'assurance bâtiment est l'une des plus importantes assurances immobilières. Quels risques sont-ils en général assurés dans ce cadre ?

- Dans le canton de Neuchâtel, les risques incendie et éléments naturels sont assurés obligatoirement auprès de l'ECAP. Il s'agit donc d'un monopole.

De leur côté, les assureurs privés proposent les couvertures suivantes :

- Dégâts d'eau. Il s'agit de dommages causés au bâtiment suite à une infiltration par le toit ou par les conduites, en cas de ruptures de canalisation ou de refoulement des eaux usées, ou encore en raison de dommages causés par le gel aux conduites d'eau à l'intérieur du bâtiment. Ces dommages peuvent également avoir été causés par l'écoulement de mazout hors des installations de chauffage. Les dégâts d'eau couvrent enfin les frais de dégagement de conduites d'eau.

- Vol avec effraction. Sont couverts les dommage causés au bâtiment et les traces d'effraction.

- Bris de glaces.

- Les dommages causés au bâtiment consécutifs à un tremblement de terre. Cette option est proposée par certaines compagnie seulement. Elle est très rarement souscrite dans notre canton.

- Responsabilité civile des immeubles. Celle-ci couvre les dommages corporels et matériels.

les assurances privées

civile (RC) assure les prétentions en dommages-intérêts émises contre l'assuré ou sa famille en cas de dommages corporels ou matériels. Ces dommages peuvent se chiffrer en millions. C'est plutôt rare, tant mieux, mais cela peut arriver.

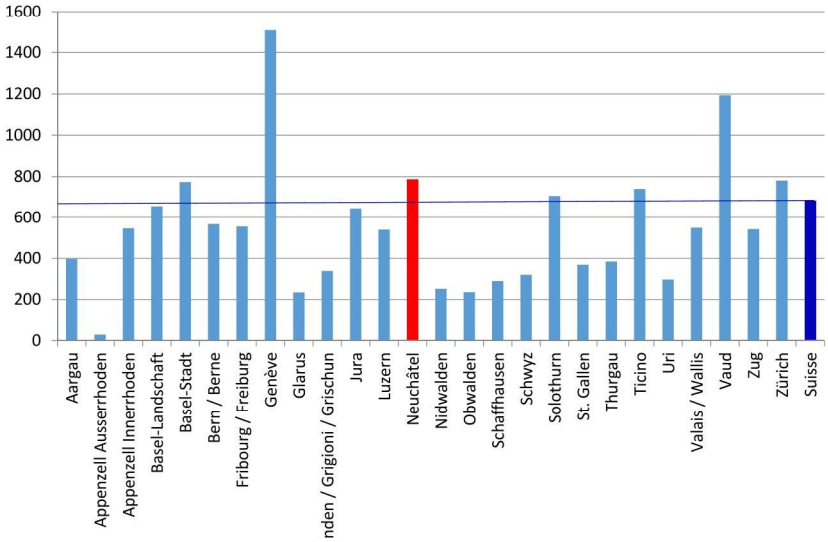
Voici deux exemples concrets pour illustrer cette situation.

Un pré-adolescent fume en cachette derrière le temple du village. Il se fait surprendre par des passants. Il jette son mégot dans la précipitation, ce dernier embrase un fourré, lequel met le feu au temple adjacent. Les investigations des spécialistes amènent au déroulement exact de l'origine du sinistre et le jeune garçon est identifié.

Responsabilité civile : ça peut se chiffrer en millions

L'assureur incendie du temple se retourne contre la RC des parents du pré-adolescent pour un montant de plus de trois millions correspondant aux frais de remise en état du temple.

Second exemple : un snowboarder entre en collision avec un skieur. Ce dernier décède suite à ce choc. La RC privée du snowboarder reconnu fautif est intervenue à raison de plus de six millions pour les frais liés au décès bien sûr mais surtout pour les dommages économiques futurs.



Cambriolages : Neuchâtel au-dessus de la moyenne suisse.

En effet, la victime était un jeune médecin prometteur, marié et père de deux enfants en bas âge. Les revenus théoriques futurs ainsi que les rentes de veuve et d'orphelins ont été supportés par la RC privée du fautif.

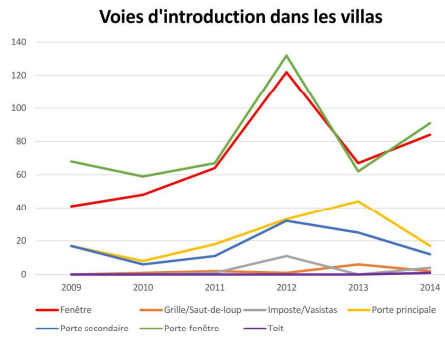
- Existe-t-il des assurances contre les tags qui enlaidissent nombre de bâtiments ?

- Tout à fait. Certaines compagnies proposent des extensions de couvertures. Un package par exemple peut comprendre entre autres les actes de malveillance (dont les tags). Le coût d'une telle extension est, par exemple, de 75 francs par an pour une couverture de 5'000 francs avec une franchise de 500 francs.

- L'assurance tremblement de terre est-elle fréquemment demandée ?

- Dans notre canton très rarement. Ce n'est pas le cas dans des régions comme le Valais ou Bâle, où l'on sait que la probabilité d'un tremblement de terre est plus forte.

Interview : jean-luc.vautravers@cininfo.ch



Dans les villas, les cambrioleurs s'introduisent principalement par les fenêtres et les portes-fenêtres.

Garanties de loyer

- On parle beaucoup des garanties de loyers dus par les locataires. Qu'en est-il des assurances qui peuvent être conclues auprès de sociétés spécialisées ?

- Une grosse majorité de locataires ne désire plus bloquer l'équivalent de trois mois de loyer habituellement demandé par le propriétaire en tant que garantie. Dès lors, plusieurs acteurs, dont des assureurs, se sont profilés avec des couvertures de garantie de loyer (cautionnement). L'assureur s'engage envers le bailleur à répondre à toutes prétentions légitimes telles que des dommages au bien loué ou des arriérés de loyer.

ECAP : 53 milliards assurés

Jean-Michel Brunner.

Etablissement autonome de droit public, l'ECAP (Etablissement cantonal d'assurance et de prévention) assure une valeur assurée de 53 milliards. Interview de son directeur, Jean-Michel Brunner.

- Quelle est l'importance du parc immobilier neuchâteloise qu'assure l'ECAP ?

- L'ECAP assure, à titre obligatoire, la totalité des bâtiments du canton, à l'exception de ceux appartenant la Confédération. Au 31 octobre 2015, ce parc représentait 48'630 objets pour une valeur d'assurance de 52,8 milliards de francs. A ce propos, il convient de préciser que ce montant correspond au coût estimé de reconstruction à l'identique. Il n'inclut pas le terrain, ni évidemment le mobilier.

- Quels sont les risques assurés par l'ECAP et pourquoi une assurance privée est également indispensable ?

- L'ECAP assure les propriétaires contre les risques liés au feu (incendie, explosion, foudre) et aux éléments naturels, météorologiques (vent, grêle, pluie) ou gravitationnels (éboulements, glissements de terrain).

Les tremblements de terre ne sont pas assurés, même si l'établissement participe à un Pool des ECA qui est susceptible d'intervenir à hauteur de deux milliards de francs pour les 17 cantons membres.

Pour couvrir des risques que l'ECAP ne prend pas en charge, comme les dommages au mobilier ou au matériel d'exploitation des entreprises ainsi que les dégâts d'eau liés à une rupture ou un refoulement de canalisation, il est recommandé de contracter une assurance séparée.

Les collaborations mises en place entre les compagnies privées et l'établissement cantonal permettent d'éviter tant des lacunes de couverture que des doubles assurances.

- Côté prévention, quels sont les outils que vous privilégiez actuellement ?

- La communication à tous niveaux est, et restera, un moyen privilégié de la politique de prévention de l'ECAP. De la sensibilisation dans les écoles au dialogue avec les professionnels du bâtiment, tous les publics sont des acteurs importants de la chaîne de sécurité.

Il s'agit donc de viser aussi bien les comportements des personnes que les principes de construction, tout en rappelant que l'ECAP subventionne les initiatives des propriétaires pour améliorer la sécurité de leurs bâtiments.

Baisse des primes de 3,5 % en 2016

- Après l'annus horribilis 2013, marquée par une grêle mémorable et des feux nombreux, comment se présente 2015 pour l'ECAP, tant en termes de sinistres que du point de vue financier ?

- Les deux aspects sont évidemment très directement liés, même si le résultat des placements influe également sur la performance financière de l'ECAP. En termes de sinistralité, l'exercice 2015 se profile comme une année record, pour autant que les dernières semaines de l'année soient aussi clémentes que les dix premiers mois. Ni la période de hautes eaux du printemps ni la canicule de l'été n'ont provoqué de gros dommages.

Sur le plan financier, il faut noter que la Chambre d'assurance immobilière, le Conseil d'administration de l'ECAP, à ne pas confondre bien évidemment avec la Chambre immobilière neuchâteloise, a décidé de revoir les tarifs après une dizaine d'années de stabilité. Les primes 2016 baisseront en moyenne de 3,5 %, ce qui n'exclut pas de possibles rabais dans les années à venir si la sinistralité évolue favorablement.

L'assemblée générale 2016 de la Chambre immobilière neuchâteloise aura lieu le mercredi 13 avril, à 18 h 30, dans le cadre du Salon de l'immobilier neuchâtelois. A noter sur son agenda !

JAB
2400 Le Locle

Changement d'adresse à communiquer à : Chambre immobilière neuchâteloise, case postale, 2001 Neuchâtel

Editeur : Chambre immobilière neuchâteloise
Faubourg du Lac 2, Case postale, 2001 Neuchâtel
Tél. 032 729 99 90, Fax 032 729 99 91
www.cininfo.ch, info@cininfo.ch
Reproduction libre, justificatif souhaité
Tirage : 2'600 exemplaires

Rédaction, photos et mise en page (responsable de l'information de la CIN) : Bureau de journalisme
Jean-Luc Vautravers Pluri-Médias, 2017 Boudry
Tél. 032 841 17 77, Fax 032 841 56 77
pluri-medias@net2000.ch
Impression : Imprimerie Gasser SA, Le Locle