

# L'assurance, mieux qu'un mal nécessaire

Sur-assuré? Sous-assuré? La liste des risques encourus par le propriétaire est longue et les possibilités d'en limiter les conséquences le sont tout autant. Et cela, dès les débuts de la construction de sa propre villa.

Etienne Oppliger

Elle est longue la liste des risques potentiels auxquels s'expose le propriétaire d'un immeuble, qu'il s'agisse d'un locatif, d'une villa ou d'un logement en PPE. Elle s'ouvre dès que débutent les travaux de construction et s'achève quelques décennies plus tard, lorsque l'immeuble disparaîtra. Et qui dit risques dit tout naturellement assurances: assurance travaux de construction, assurances dommages, assurances RC, mobilier de ménage, vols, en passant par l'incendie, les forces de la nature et autres tremblements de terre, la liste est longue. Trop longue? Peut-être pour celui dont le seul tort ou la faiblesse est d'être sur-assuré. Certainement pas pour celui qui est touché par un sinistre. A elle seule, la statistique des cambriolages et des vols dans le canton de Vaud, dont nous parlons plus loin, indique clairement qu'une bonne

couverture est plus qu'utile, elle est indispensable. Nous avons fait le point en compagnie d'Hugo Eichler, collaborateur au Service Gestion contrats RC/Choses de la Vaudoise Assurances.

## La tuile!

Pour qui construit sa résidence, la première assurance qui s'impose est celle qui couvre les travaux de construction (accidents de construction, vols d'objets fixés à la construction) ainsi que l'assurance responsabilité civile du maître d'ouvrage. Pourquoi une RC? «Parce que c'est vous, futur propriétaire, et non votre architecte, qui devenez maître d'ouvrage, répond Hugo Eichler. De ce fait, vous encourez une responsabilité causale. Vous pourriez devoir répondre d'un dommage sans que vous soyez fautif. Ce peut être le glissement d'un talus qui endommage la maison de votre voi-



Vaudoise assurances

Contre l'incendie comme contre les autres dommages une bonne couverture est nécessaire.



Hugo Eichler:  
«Le Propriétaire encourt une responsabilité causale durant les travaux.»



ECA

L'assurance RC du propriétaire couvre les atteintes à l'environnement.



Vaudoise assurances

Le locataire d'un logement n'a pas à assumer financièrement la réparation d'une porte palière endommagée par un cambrioleur.



Philippe Braun:  
«Les responsabilités sont différentes selon que l'on est propriétaire d'un immeuble locatif ou d'un logement en PPE.»

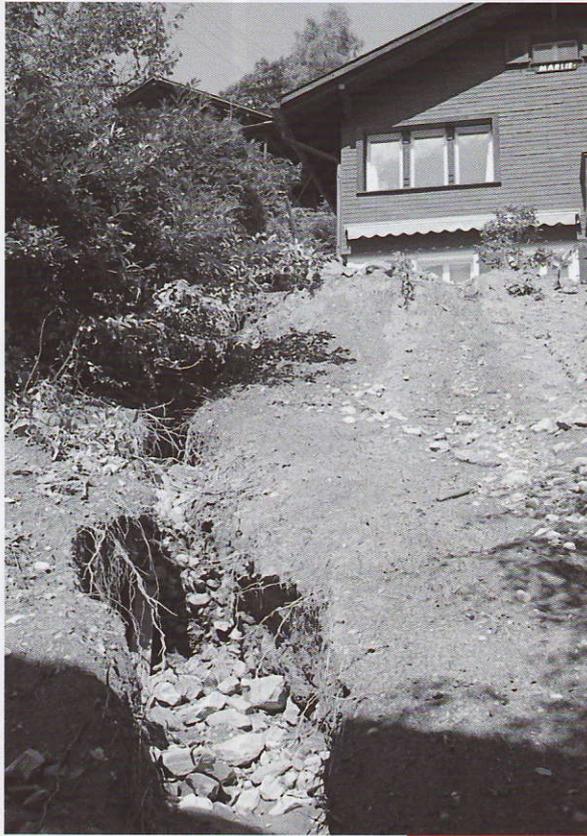
sin ou une tuile qui se détache du toit et rend un passant invalide.» Il ne faut pas oublier qu'en plus du propriétaire et de son architecte, de nombreux acteurs interviennent durant ces travaux, des entreprises de terrassement et de maçonnerie aux métiers du second œuvre. L'assurance RC du maître de l'ouvrage offre à celui-ci une protection dans toutes les circonstances, quitte à ce qu'il agisse ensuite contre le fautif. Ses garanties comprennent: le paiement de dommages-intérêts suite à des réclamations justifiées, les dégâts matériels aux biens des tiers, y compris les dommages économiques qui en résultent, les accidents de personnes ainsi que la défense de l'assuré contre des réclamations injustifiées.

Une fois la construction achevée, ce sont les assurances du bâtiment qui interviennent en cas de sinistre. Les assurances dommages permettent au propriétaire de protéger son bien en couvrant les dégâts d'eau, les bris de glace, les détériorations du bâtiment, les ustensiles et le matériel ainsi que les frais de changement de serrure en cas de vol par effraction, l'incendie et les forces de la nature (couverts par une assurance privée ou par un établissement cantonal là où il y a monopole) et la perte de loyer. L'assurance RC du propriétaire d'immeubles englobe, quant à elle, les dégâts matériels causés aux biens de tiers, les accidents de personnes, les atteintes à l'environnement, le paiement de dommages-intérêts suite à des réclamations

justifiées et, enfin, la défense de l'assuré contre des prétentions injustifiées. «La responsabilité du propriétaire est engagée non seulement en ce qui concerne l'immeuble lui-même mais aussi face aux dommages pouvant résulter d'installations tels que les citernes, les ascenseurs, les places de parcs ou encore les places de jeux» note encore Hugo Eichler.

### Les particularités de la PPE

«Les responsabilités et la couverture sont différentes selon que l'on est propriétaire d'un immeuble locatif ou d'un logement en PPE», précise pour sa part Philippe Braun, patron de la régie éponyme à Lausanne. «Dans le canton de Vaud, l'assurance incendie est l'objet d'un monopole, celui de l'ECA. Là, le copropriétaire d'un logement en PPE qui fait des travaux complémentaires, généralement des aménagements de haut de gamme, a tout intérêt à les annoncer à l'administrateur de la copropriété qui les signalera à son tour à l'établissement cantonal. Celui-ci en tiendra compte dans l'établissement de sa police et en cas de sinistre dans le logement concerné, il remboursera le propriétaire par l'intermédiaire de l'administrateur. Pour l'assurance RC bâtiment, là aussi, il faut distinguer entre le sinistre qui dépend de l'immeuble lui-même et celui qui est imputable au propriétaire du logement», poursuit Philippe Braun. Un exemple? L'accident provoqué par une tuile qui tombe d'un toit sur la tête d'un passant concerne la RC bâtiment. Par contre, si un pot de géranium soufflé par un coup de bise atterrit sur la tête du même passant, particulièrement malchanceux ce jour-là, c'est la RC du propriétaire de l'appartement qui intervient. «Quant aux dégâts d'eau, l'assurance de l'immeuble couvre les parties fixes du logement sinistré. Le copropriétaire doit s'assurer personnellement pour toutes les autres parties.»



Vaudoise assurances

### Solidarité unique au monde

Le groupe de couverture des dommages causés par les forces de la nature regroupe quinze compagnies d'assurances privées qui couvrent 95% du marché. Grâce à lui, il est possible d'assurer les dommages naturels par une prime normalisée supportable pour tous les preneurs d'assurance. «Il s'agit d'un instrument de solidarité unique au monde dont bénéficient les habitants particulièrement exposés aux risques de la nature tels qu'inondations, avalanches, etc. Ce sont, bien entendu, les cantons de montagne qui sont les premiers intéressés mais pas seulement eux. Si le Valais est le plus touché par les avalanches, les inondations peuvent causer de gros dégâts dans le Tessin et une tornade ravager le Jura, poursuit le collaborateur de la Vaudoise. «La couverture d'assurance des biens mobiliers et des bâtiments contre

Une inondation peut provoquer un glissement de terrain spectaculaire.

les dommages naturels a fait ses preuves depuis plus de cinquante ans. Cependant, l'ampleur des catastrophes naturelles de ces dernières années a obligé la Confédération à modifier quelque peu les conditions de cette couverture: la limite maximale des prestations a été portée de 250 millions à un milliard de francs, les franchises

### La neige et le voleur

*Qui assume quoi? Qui paie quoi? Hugo Eichler cite à l'intention des bailleurs deux catégories de sinistres où des mesures correctes de précaution et une assurance permettent d'éviter les litiges et les déconvenues qui leur sont généralement liés. Ce sont les dommages provoqués par un glissement de neige du toit et ceux qui sont causés à un logement par un voleur. Dans le cas du glissement de neige, il est vivement conseillé au propriétaire de vérifier si le toit, côté rue, est équipé de crochets à neige ou s'il est régulièrement déneigé. De même faudrait-il vérifier s'il est possible de mesurer d'un simple coup d'œil le risque de chute que pourrait présenter la neige sur le toit; par exemple, si une importante masse de neige s'est formée en suspension au bord du toit. Dans un tel cas, on doit éviter d'occuper la place de parc ainsi menacée. S'il prouve qu'il a entrepris tout ce qui était raisonnablement en son pouvoir pour éviter le sinistre, le propriétaire sera déchargé de sa responsabilité. Quant aux dégâts provoqués par un voleur à un logement – une porte palière enfoncée, en particulier –, le locataire n'a pas à en assumer financièrement la réparation. Le Code des obligations impose au propriétaire de maintenir l'appartement dans un état approprié à cet usage. Si les petites réparations relèvent de l'entretien courant et sont à la charge du locataire, il en va différemment des dégâts causés à la porte. Le propriétaire a donc tout intérêt à disposer de sa propre assurance le protégeant contre les détériorations commises au bâtiment en cas d'effraction.*

à la charge des assurés ont été augmentées et enfin le taux de prime a été majoré d'un à cinq centimes pour mille francs de somme d'assurance.»

Actuellement, la plus grande partie des immeubles ne bénéficie d'aucune couverture d'assurance contre les tremblements de terre en Suisse. L'Association suisse des assureurs préconise une assurance tremblements de terre couvrant l'ensemble du territoire car il existe de graves lacunes dans ce domaine. Comme pour l'assurance contre les dommages dus à des événements naturels, la couverture doit être incluse dans l'assurance incendie. S'étendant à toute la Suisse, elle est nettement plus avantageuse que l'assurance facultative individuelle. L'Association suisse des assureurs travaille actuellement à la mise au point d'une telle assurance, en collaboration avec les établissements cantonaux d'assurance des bâtiments et l'Office fédéral des assurances privées. Il est prévu que le projet soit achevé en 2009 mais la tâche est énorme et non seulement par l'ampleur des réserves qui devront être constituées. Comment traiter, par exemple, deux régions qui sont exposées aux mêmes risques sismiques, comme le Valais et Bâle, mais où les risques sont très différents les uns des autres?

Notons encore les dommages consécutifs au terrorisme et aux troubles civils qui sont couverts par l'Etablissement cantonal et/ou par les compagnies privées.

### Trop cher payé?

Alors, ces assurances, un mal trop cher payé en primes mais nécessaire en cas de sinistre? Philippe Braun relativise leur coût: «Il représente une dépense qui n'a vraiment rien d'excessif dans les charges d'un immeuble. Par exemple, 2000 francs par année pour un immeuble de cinq logements à Pully et 5550 francs pour un de douze logements, auxquels ils faut ajouter les assurances du concierge. Les frais

d'entretien de l'ascenseur, pour ne prendre que ceux-là, sont plus élevés. Et il n'est pas interdit au régisseur qui a un important portefeuille de polices d'assurances de mettre les compagnies en concurrence entre elles.» Mais là, il ne faut pas se bercer d'illusions. Pour l'assuré, en particulier le propriétaire individuel, les tarifs sont assez proches d'une compagnie à l'autre. «Et il faut comparer ce qui est comparable, avertit Hugo Eichler. Chaque produit d'assurance a ses particularités, les franchises et les couvertures peuvent différer.

### Ciel mes bijoux!

*Une assurance Mobilier de ménage, comme celle de la Vaudoise, couvre les biens de l'assuré contre le vol, le bris de glace, les dégâts d'eau, l'incendie et les dommages naturels, selon le canton de domicile. On sait que l'expérience du vol, surtout lorsqu'il a lieu à son domicile, peut être traumatisante car elle est ressentie comme une agression et non comme une atteinte aux biens. Pour en limiter les effets, l'assurance ménage de la compagnie basée à Lausanne prend également en charge le soutien psychologique consécutif à des dommages assurés pour un montant maximal correspondant à 10% de la somme d'assurance convenue pour le mobilier de ménage.*

*Quant à l'assurance des objets de valeur, elle couvre les montres, bijoux, tableaux, instruments de musique et fourrures. Ces objets doivent être désignés individuellement dans la police. En cas de vol, l'assuré devra prouver l'existence du dommage, prouver ensuite que l'objet était en sa possession et en donner une description détaillée. Pour la montre de luxe, il aura transmis le numéro individuel de l'objet au moment de la conclusion du contrat. Il aura également fait un inventaire précis de ses bijoux – la gendarmerie recommande d'en limiter la possession à son domicile si l'on ne dispose pas d'une protection ad hoc – et de photographier ses tableaux.*

L'assuré a donc tout intérêt à examiner attentivement l'ensemble des clauses des polices avant d'opter pour la moins chère». Rejoignant les préoccupations de Philippe Braun, il est un argument de vente auquel les compagnies d'assurances tiennent tout particulièrement: le service de proximité. Notre interlocuteur conclut: «Par exemple la Vaudoise assurances offre gratuitement un secours immédiat à domicile, pour ceux de ses assurés qui ont conclu un contrat d'assurance responsabilité civile et ménage, et qui sont victimes d'un sinistre, notamment le week-end ou les jours fériés. Elle couvre également les frais d'intervention, de réparations d'urgence et de gardiennage des locaux jusqu'à 1000 francs par événement.»

### Statistique édifiante

*Une forte recrudescence des cambriolages a été recensée l'an dernier par la police cantonale vaudoise, aussi bien dans les habitations (+ 33%) que dans les commerces. (+ 12%). On a compté très précisément un cambriolage d'habitation toutes les 117 minutes et un cambriolage de commerce toutes les 2 heures et 59 minutes. Pour l'état-major de la gendarmerie, quelques mesures simples et qui semblent aller de soi s'imposent si l'on veut alléger la statistique des délits, comme l'installation de barreaux aux fenêtres situées au rez-de-chaussée et le renforcement des serrures des portes d'entrée des logements. Dans la liste de sécurités, on trouve encore le blocage de chaque vantail et de chaque fenêtre, la détection infrarouge actionnant un éclairage puissant, un coffre-fort solidement goujonné ou encore la neutralisation des armes tenues à l'écart des munitions. Et finalement, affirme la gendarmerie, «une surveillance mutuelle des habitations relève de relations de bon voisinage ainsi que de civisme» et en présence de suspects, un avis rapide et discret à la police est utile.*