

GUIDE PRATIQUE:
L'ASSURANCE
DE L'IMMEUBLE
EN MONOPROPRIÉTÉ

CORIW
assurances

LE DESIGNER
EN ASSURANCES
POUR L'IMMOBILIER.

En tant que propriétaire unique d'un immeuble (monopropriété), les propriétaires d'**immeubles de rapport** bénéficient d'un cadre juridique différent de celui de la copropriété.

Nous souhaitons vous apporter un éclairage sur leurs obligations et nos conseils sur la meilleure stratégie pour protéger leur patrimoine tout en optimisant les coûts.

UNE IDÉE REÇUE : « LA LOI ALLUR M'OBLIGE À M'ASSURER »

Faux : Contrairement aux copropriétés soumises à la Loi ALUR, la loi n'impose pas d'obligation légale de souscrire une assurance pour leur immeuble.

Cependant, cette liberté ne dispense pas de responsabilité. Selon le Code Civil (art. 1242 et 1244), ils restent responsables des dommages que leur bâtiment pourrait causer à des tiers (locataires, voisins, passants) en cas de défaut d'entretien ou de vice de construction.

POURQUOI UNE ASSURANCE POUR LE MONOPROPRIÉTAIRE RESTE-T-ELLE INDISPENSABLE ?

Les 3 zones de danger :

Même si les locataires sont assurés, leurs contrats ne couvrent pas tous les risques. Souscrire une protection propre à l'immeuble protège le propriétaire contre :

- > Les recours des tiers : Si un sinistre (ex : chute de tuile, fuite en toiture) cause un dégât chez un locataire, un voisin ou sur la voie publique.
- > La vacance locative : Entre deux locataires, le logement n'est plus couvert par l'assurance «occupant». Sans contrat propriétaire non occupant, le propriétaire reste son propre assureur en cas par exemple d'incendie ou de dégât des eaux.
- > L'insuffisance de garantie du locataire : En cas de sinistre majeur dépassant les plafonds d'assurance du contrat d'assurance souscrit par le locataire, c'est vers le propriétaire que les victimes se retourneront.

Privilégier la simplicité et l'économie !

Beaucoup de propriétaires commettent l'erreur de souscrire un contrat «Propriétaire Non Occupant» (PNO) pour chaque appartement, en plus d'une assurance pour l'immeuble global. Cela crée des doublons de garanties et des surcoûts inutiles.

Notre préconisation : Un contrat MRI (Multirisque Immeuble) unique et bien dimensionné.

Une MRI globale est suffisante et plus économique, **à condition de vérifier trois points essentiels :**

- > La Responsabilité Civile Propriétaire d'Immeuble (RCPI) : Elle doit être étendue à l'ensemble du bâtiment et des logements.
- > La clause de vacance : Le contrat doit maintenir les garanties même lorsqu'un ou plusieurs logements sont vides.
- > Le cas du meublé : Si vous louez des appartements meublés, il faut s'assurer que le contenu (mobilier) est bien intégré au capital garanti par le contrat MRI.

Pour sécuriser leur investissement, la multiplication de contrats PNO individuels est à déconseiller. Un contrat MRI unique, s'il est correctement rédigé, offre une protection complète et une gestion simplifiée.

L'IMPORTANCE DU DEVOIR DE CONSEIL DU COURTIER : VOTRE BOUCLIER ET VOTRE VALEUR AJOUTÉE

- > En tant que courtier, l'absence d'obligation légale d'assurance pour les monopropriétaires ne vous dispense pas de votre devoir de conseil. Au contraire, elle renforce l'importance de votre rôle pédagogique et sécurise votre propre responsabilité civile professionnelle.
- > Le défaut d'assurance d'un client monopropriétaire pourrait se retourner contre vous en cas de sinistre non couvert. Si vous n'avez pas formellement conseillé la souscription d'une MRI (Multirisque Immeuble) en exposant les risques liés aux articles 1242 et 1244 du Code Civil, votre responsabilité peut être engagée pour manquement de conseil.
- > Le monopropriétaire voit souvent l'assurance comme une charge. Votre rôle est de lui démontrer qu'il s'agit d'un investissement de protection du patrimoine.

Votre devoir de conseil est le levier qui permet de passer d'une situation de vulnérabilité juridique à une gestion de patrimoine maîtrisée et professionnelle.