

GUIDE PRATIQUE:
LA LIMITATION
CONTRACTUELLE
D'INDEMNITÉ (LCI)
CONTRAT MULTIRISQUE
IMMEUBLE

CORIW
assurances

LE DESIGNER
EN ASSURANCES
POUR L'IMMOBILIER.

DÉFINITION : QU'EST-CE QUE LA LCI ?

La **Limitation Contractuelle d'Indemnité (LCI)** est une **disposition insérée dans un contrat** par laquelle les parties conviennent à l'avance de **plafonner le montant de l'indemnité** que l'assureur devra verser à l'assuré en cas de sinistre.

ENJEUX : POURQUOI CETTE LIMITATION ?

L'objectif majeur est la **maîtrise par l'assureur du risque financier**. La LCI permet à l'assureur de connaître à l'avance le **montant maximum qu'il aura à décaisser** en cas de sinistre total. L'objectif étant de permettre le pilotage des fonds propres de l'assureur et de respecter les **règles de solvabilité** imposées par la réglementation. Si le contrat est illimité, l'assureur doit bloquer une quantité énorme de capital pour garantir qu'il sera en mesure de payer, même dans le pire scénario et cela coûte cher !

EVALUATION : COMMENT DÉTERMINE-T-ON LE MONTANT DE LA LCI ?

Evaluation des capitaux assurés :

Il est crucial de ne pas confondre la valeur vénale (prix de vente sur le marché immobilier) avec la valeur de reconstruction (coût effectif des travaux). Cette dernière s'appuie sur trois piliers :

- > **La surface Hors d'œuvre Brute (SHOB).** On applique à cette surface un coût de construction au m² défini selon le standing de l'immeuble (immeuble de social, immeuble standard, immeuble de standing, immeuble de grand standing, immeuble Haussmannien...)
- > **Les coefficients de correction :** Le prix doit être ajusté selon la complexité du bâtiment, tels que son mode de construction (pierre de taille, béton, brique, bois), son accessibilité (bâtiment en zone dégagée ou pas), son niveau d'équipement (ascenseur, climatisation, parkings souterrains...)
- > **Les frais annexes :** On ajoute généralement 20 % à la valeur de construction pour couvrir les frais annexes en cas de sinistre (frais d'architecte, de bureau d'études, les frais de démolition, de déblaiement souvent très coûteux, les frais de mise en conformité...)

Pour les immeubles de grande valeur ou complexes, l'estimation de la valeur de reconstruction par un expert agréé par les Compagnies d'assurance est souvent exigée.

Calcul du SMP (Sinistre Maximum Possible)

Le SMP répond à la question : « Quel est le montant maximal des dégâts pour un seul et même événement ? ». On retient généralement le scénario d'un incendie majeur.

Pour le calculer, l'assureur analyse :

- > **Le compartimentage :** Présence de murs ou portes coupe-feu.
- > **L'isolement :** Distance entre les bâtiments (ex : un espacement de plus de 10 mètres peut isoler deux risques).
- > **L'environnement :** Risques de propagation liés à la mitoyenneté.

Une fois le bloc de risque identifié (bâtiment ou partie du bâtiment), il convient de déterminer sa valeur de reconstruction en y ajoutant les coefficients de correction et les frais annexes.

SMP= Valeur du bloc (bâtiment ou partie du bâtiment) le plus exposé + frais annexes

Exemple : Pour un ensemble immobilier composé de 3 bâtiments de 1 000 m² chacun et espacés de plus de 10 mètres entre eux, la base de calcul s'effectue sur 1000 m² (et non 3 000 m²), car la probabilité que les trois bâtiments brûlent simultanément est considérée comme nulle.

COMPRENDRE LE PÉRIMÈTRE DE LA LCI:

La notion de « Tous dommages confondus »

La LCI s'applique dans la majorité des cas en « tous dommages confondus », ce qui revient à intégrer dans ce montant maximum les dommages matériels, les pertes (ex : pertes de loyers) et tous les frais annexes.

« LCI globale » et Recours des voisins et des tiers

Une LCI est dite « Globale » lorsqu'elle inclut également la garantie « Recours des Voisins et des Tiers (RVT) ». Elle fusionne donc trois types de garanties sous un plafond unique :

- > Dommages matériels
- > Frais et pertes
- > Recours des voisins et des tiers

Point de vigilance : Il ne faut pas confondre la garantie « Recours des voisins et des tiers » (RVT) avec la garantie « Responsabilité Civile Propriétaire d'Immeuble » (RCPI).

Dans les contrats multirisque immeuble La garantie « Recours des voisins et des tiers » est rattachée aux garanties de dommages aux biens « Incendie/explosion » ou « dégâts des eaux ».

La garantie RCPI, plus large, couvre les dommages causés aux tiers par l'immeuble lui-même indépendamment de tout autre évènement assuré par le contrat (ex : chute d'une tuile sur un passant).

Le caractère non indexable de la LCI

Pour l'assureur, la LCI est un outil de pilotage de sa solvabilité. Pour que son calcul de risque soit précis vis-à-vis de ses régulateurs et de ses réassureurs, il doit s'appuyer sur un montant nominal fixe. Une limite qui « glisserait » avec l'inflation (cf. indice FFB) rendrait son exposition maximale incertaine sur le long terme.

Notre conseil

La manipulation d'une LCI n'est pas un simple acte administratif, pour exercer sereinement votre mission, voici nos recommandations :

- > Ne vous limitez pas à demander un montant de LCI, évaluez celle-ci !
- > Pour les immeubles à enjeux (Immeuble de Grande Hauteur (IGH), immeubles classés, copropriétés complexes...), incitez votre client à la réalisation d'une expertise préalable. Elle constitue votre meilleur bouclier technique.
- > Alertez votre client sur le périmètre de la LCI
- > Mettez en garde votre client sur les conséquences d'une LCI trop basse
- > Pensez à faire actualiser périodiquement son montant