



Rue Reine de Hongrie 63
7063 NEUFVILLES

☎ 065/36.12.18 – 069/78.13.48

☎ 065/36.34.19 – 069/78.13.49

✉ contact@amf-associatif.be

💻 www.amf-associatif.be

DBB

DEMOLIN BRULARD BARTHELEMY

46 avenue des Arts
1000 Bruxelles

T. +32 (0)2 213.14.50

F. +32 (0)2 213.14.60

www.dbblaw.eu

Les agences Immobilières sociales, les
agences de promotion du logement et
l'assurance incendie.

Thierry CATTEAU -Alain DERVAUX
Courtiers d'assurances

Yves BRULARD
Avocat

Avec le brillant concours de Catherine LEWUILLON, Avocat, DBB

PLAN

INTRODUCTION	4
I. LES RESPONSABILITÉS DE DROIT COMMUN	5
CHAPITRE 1. GARANTIES.....	5
<i>Section 1.1. Présentation générale</i>	<i>5</i>
1.1.1. La garantie normale (art. 61) :	5
1.1.2. Les extensions de la garantie (art. 62) :	5
1.1.3. Assurance du mobilier (art. 63) :	6
1.1.4. Assurance des responsabilités connexes (art. 64) :	6
<i>Section 1.2 – Questions posées relatives à cette présentation</i>	<i>7</i>
1.2.1. Que couvre l'assurance mobilier/contenu souscrite par le locataire ? Quid des tapisseries et revêtements du sol ?	7
CHAPITRE 2. DROIT ET OBLIGATIONS DU LOCATAIRE	11
<i>Section 2.1 – Présentation générale.....</i>	<i>11</i>
2.1.1. 1732 du Code Civil :	12
2.1.3. Cas d'exonération de la responsabilité :	12
2.1.4. Indemnisation :	14
2.1.5. Dérogations contractuelles au régime légal et question de l'abandon de recours :	14
2.1.6. Assurance de la responsabilité locative :	16
2.1.7. Le cas de la faute intentionnelle du locataire :	17
2.1.8. Droit propre du propriétaire et des tiers :	18
<i>Section 2.2 – Questions posées relatives à cette présentation</i>	<i>19</i>
2.2.1. Que couvre réellement l'assurance avec abandon de recours souscrite par le propriétaire ?	19
2.2.2. Une assurance avec abandon de recours sur le locataire peut-elle être souscrite par les AIS qui travaillent sur base d'un mandat de gestion et non de contrat de bail ?	19
2.2.3. Dans le cadre de l'abandon de recours, que se passe-t-il du surcoût dans le chef du propriétaire ?	20
2.2.4. Idéalement, le propriétaire du bien est encouragé à souscrire une assurance avec abandon de recours. Peut-on l'obliger à faire ce choix ?	20
2.2.5. Peut-on exiger d'un locataire qu'il souscrive une assurance RC ? Qu'en est-il de la responsabilité du locataire s'il n'a pas souscrit d'assurance RC ?	20
2.2.6. Quid d'une assurance qui couvrirait des travaux incombant aux locataires quand ce dernier ne les assume pas ? Comment couvrir une période de vide locatif consécutive à la non exécution de travaux incombant au locataire ?	21
2.2.7. Quid d'une assurance qui couvrirait les loyers impayés, à tout le moins partiellement ?	22
2.2.8. Quelle assurance couvrirait un propriétaire en cas de vol, par un locataire, d'un bien immobilisé ?	22
2.2.9. Quid en cas de faute intentionnelle du locataire ?	22
CHAPITRE 3. DROIT ET OBLIGATIONS DU SOUS LOCATAIRE	23
<i>Section 3.1 – Présentation générale.....</i>	<i>23</i>
3.1.1. Introduction :	23
3.1.2. Responsabilité en cascade :	23
<i>Section 3.2 – Questions posées relatives à cette présentation</i>	<i>24</i>
CHAPITRE 4. OBLIGATIONS ET RESPONSABILITÉS DANS LE CADRE D'UNE COPROPRIÉTÉ	25
<i>Section 4.1 – Présentation générale.....</i>	<i>25</i>
<i>Section 4.2 – Questions posées relatives à cette présentation</i>	<i>27</i>
4.2.1. Comment assurer les biens ? Par immeuble tout entier, ou par appartement individuel ? Que refacturer au locataire ?	27
4.2.2. Quel type de contrat faudrait-il prévoir en cas de copropriété ?	27
CHAPITRE 5. DROIT ET OBLIGATIONS DU BAILLEUR	29
<i>Section 5.1 – Présentation générale.....</i>	<i>29</i>
<i>Section 5.2 – Questions posées relatives à cette présentation</i>	<i>31</i>
CHAPITRE 6. FORMATION ET EXÉCUTION DU CONTRAT	32
<i>Section 6.1 – Présentation générale.....</i>	<i>32</i>
6.1.1. Déclarations :	32
6.1.2. Formation du contrat :	34
6.1.3. Date d'effet.....	34

6.1.4. Durée du contrat :	35
6.1.5. Expiration du contrat :	36
Section 6.2 – Questions posées relatives à cet exposé.....	36
6.2.1. L'activation du contrat d'assurance se déroule t elle au moment de la signature du mandat ou lors de la première occupation du logement ?	36
CHAPITRE 7. LES SINISTRES.....	37
Section 7.1 – Présentation générale.....	37
7.1.1. Les obligations de l'assuré avant le sinistre.....	37
7.1.2. Fixer le dommage	39
7.1.3. Montant de l'indemnité.....	39
7.1.4. Paiement de l'indemnité.....	41
7.1.5. Subrogation et recours de l'assureur.....	43
Section 7.2 – Questions posées relatives à cette présentation	45
7.2.1. En cas de dégâts dans un immeuble, quid d'un chômage locatif ou d'un chômage « mobilier » ? Y-a-t-il une intervention de l'assurance dans le relogement du locataire et son mobilier ?	45
CHAPITRE 8. DÉFINITIONS CONTRACTUELLES	46
Section 8.1 – Présentation générale.....	46
8.1.1. L'assuré :	46
8.1.2. Preneur d'assurance :	46
8.1.3. Bâtiment :	46
8.1.4. Catastrophes naturelles :	47
8.1.5. Chômage immobilier :	48
8.1.6. Frais de conservation et de déblais :	48
8.1.7. Frais de sauvetage :	48
8.1.8. Garanties accessoires :	48
8.1.9. Vétusté :	49
8.1.10. Valeur à vérifier.....	49
SECTION 8.2 – QUESTIONS POSÉES RELATIVES À CETTE PRÉSENTATION	50
8.2.1. Quelques définitions des nouvelles notions (ex : catastrophe naturelle, mouvement du sol, tempêtes, glissement de terrain, ...) ?	50
CHAPITRE 9. CASUS.....	51
9.1.1. En cas de vandalisme, dans quel cas intervient l'assurance incendie et que couvre précisément la notion de vandalisme ?	51
9.1.2. Que se passe-t-il en cas de vol commis pendant la période du vide locatif ?	51
9.1.3. Que se passe t il dans le cadre d'une double assurance, souscrite à la fois par le locataire, et pas l'AIS ?	51
9.1.4. Dans le cadre de baux à loyer, est-il légal de refacturer une assurance ?	52
9.1.5 Est-il possible de souscrire une assurance qui couvre les ouvriers dans le cadre de travaux réalisés dans le logement ? Quel type d'assurance souscrire, et le cas échéant, pour des stagiaires ?	52
9.1.6. Question de l'assurance du personnel et des administrateurs :.....	52
BIBLIOGRAPHIE :	53

Introduction

- 1- L'assurance contre l'incendie est régie par la loi du 25 juin 1992 sur le contrat d'assurance terrestre (ci-après citée « la loi de 1992 »). Cette loi a été appliquée par un arrêté royal du 24 novembre 1992 réglementant l'assurance contre l'incendie et d'autres périls, en ce qui concerne les risques simples, ainsi que par l'arrêté royal d'exécution du 24 décembre 1992.
- 2- L'assurance contre l'incendie, au sein de la loi de 1992, est plus particulièrement régie par:
 1. Les dispositions préliminaires de la loi s'appliquant à tout contrat d'assurance :
Rappelons à cet égard le caractère impératif de la loi, les seules dérogations admises sont celles qui ont été expressément prévues (art. 3).
 2. Les dispositions communes relatives aux assurances à caractère indemnitaire :
L'assurance contre l'incendie est en effet une assurance à caractère indemnitaire, c'est-à-dire celle dans laquelle l'assureur s'engage à fournir la prestation nécessaire pour réparer tout ou partie d'un dommage subi par l'assuré ou dont celui-ci est responsable (art. 1^{er}, I.).
 3. Les dispositions communes relatives aux assurances de dommages :
L'assurance de dommages est celle dans laquelle la prestation d'assurance dépend d'un évènement incertain qui cause un dommage au patrimoine d'une personne (art. 1^{er} G.).
 4. Les dispositions communes relatives aux assurances des choses :
Les assurances des choses font parties des assurances de dommages, au même titre que l'assurance crédit et l'assurance caution, les assurances de la responsabilité, et les contrats d'assurances de protection juridique.
 5. Les dispositions propres relatives aux assurances contre l'incendie (art. 61 à 68).

I. Les responsabilités de droit commun

Chapitre 1. Garanties

Section 1.1. Présentation générale

1.1.1. La garantie normale (art. 61) :

- 3- La disposition contenue dans l'article 61 est de nature supplétive, les parties peuvent donc l'étendre ou la restreindre par convention.

Le législateur reprend dans cette disposition les risques que le public associe généralement à l'incendie et qu'il est d'usage de retrouver dans les contrats d'assurance.

« L'assurance contre l'incendie garantit les biens assurés contre les dégâts causés par l'incendie, par la foudre, par l'explosion, par l'implosion ainsi que par la chute ou le heurt d'appareils de navigation aérienne ou d'objets qui en tombent ou qui en sont projetés et par le heurt de tous autres véhicules ou d'animaux. »

Ces garanties peuvent donc être conventionnellement étendues, par exemple, aux catastrophes naturelles. Il est également courant de compléter ces garanties par des garanties accessoires, comme nous le verrons par la suite.

1.1.2. Les extensions de la garantie (art. 62) :

- 4- L'article 62 de la loi n'est plus supplétif mais impératif, les extensions prévues par cet article sont donc obligatoires.

La garantie de l'assurance est étendue à plusieurs hypothèses où le dommage aux biens est provoqué non pas par le feu, mais par d'autres événements qui surviennent à l'occasion d'un incendie.

« Même lorsque le sinistre se produit en dehors des biens assurés, la garantie de l'assurance s'étend aux dégâts causés par ceux-ci par :

- 1° les secours ou tout autre moyen convenable d'extinction, de préservation, de sauvetage ;*
- 2° les démolitions ou destructions ordonnées pour arrêter les progrès d'un sinistre ;*
- 3° les effondrements résultant directement et exclusivement d'un sinistre ;*
- 4° la fermentation ou la combustion spontanée suivies d'incendie ou d'explosion. »*

- 5- Depuis la loi du 17 septembre 2005 modifiant, au niveau des catastrophes naturelles, la loi de 1992 et la loi du 12 juillet 1976 relative à la réparation de certains dommages causés à des biens privés par des catastrophes naturelles, l'assurance incendie englobe obligatoirement la couverture contre les catastrophes naturelles (pour la définition de catastrophe naturelle.

1.1.3. Assurance du mobilier (art. 63) :

- 6- Le mobilier assuré qui garnit tout ou partie d'un bâtiment comprend, outre celui qui appartient à l'assuré, celui de toutes les personnes qui vivent au foyer du preneur d'assurance est couvert, il s'agit de protéger les personnes qui, vivant chez autrui, n'ont pas pris d'assurance propre.

Cette disposition est impérative, mais les parties sont libres d'exclure de la garantie certains meubles déterminés dans le contrat.

1.1.4. Assurance des responsabilités connexes (art. 64) :

- 7- Les contrats d'assurance contre l'incendie prévoient fréquemment la garantie de certaines responsabilités que l'assuré encourt à la suite d'un sinistre frappant les biens désignés au contrat : il peut s'agir de la responsabilité locative ou d'occupant, du recours des tiers, ...

L'article 64 dispose que, sauf convention contraire, l'assurance des responsabilités encourues par suite d'un sinistre entrant dans le champ d'application de l'article 61 à 63, ne couvre pas les dommages résultant de lésions corporelles.

Il s'agit d'une disposition à caractère supplétif, les parties peuvent donc toujours prévoir cette couverture.

La plupart des assurances incendie sont en réalité des assurances 'habitation' qui couvrent à la fois :

- le risque d'incendie et d'explosion, ainsi que les catastrophes naturelles comme nous l'avons expliqué ci-dessus ;
- le risque de bris de glaces ;
- le contenu/mobilier de la maison ;
- les améliorations faites par le locataire ;
- les détériorations immobilières suite à un vol ou à un acte de vandalisme (cette question sera analysée en profondeur dans la suite de l'exposé);
- la responsabilité civile immeuble, surtout dans le cas du propriétaire habitant l'immeuble, ou du locataire ;
- la responsabilité locative dans le cas du locataire ;
- la responsabilité du bailleur ou 'assurance recours du locataire' dans le cas du bailleur.

Tout ceci doit bien évidemment être prévu conventionnellement, et ne se retrouve pas strictement dans le régime légal prévu par la loi de 1992.

Section 1.2 – Questions posées relatives à cette présentation

1.2.1. Que couvre l'assurance mobilier/contenu souscrite par le locataire ? Quid des tapisseries et revêtements du sol ?

- 8- Tout dépend du contrat. Le mobilier est couvert de manière impérative mais les parties ont pu dans les contrats limiter les objets couverts.

Si l'assurance comprend une assurance contenu ou mobilier intégrale, alors le revêtement du sol et les tapisseries feront partie de la couverture.

1.2.2. Dans le cadre d'une assurance incendie, l'assureur a refusé d'intervenir pour couvrir un dégât occasionné par une machine à lessiver défectueuse sous prétexte que l'origine du sinistre était un bien mobilier non couvert par l'assurance. Quid ?

Si l'origine du sinistre est effectivement un bien mobilier, ce qui reste à démontrer, c'est l'assureur du locataire qui devra intervenir. Ce sera au locataire (ou à son assureur) de prouver que le sinistre n'est pas arrivé par sa faute et que sa responsabilité ne peut être engagée.

1.2.3. Dans le cadre d'une RC qui couvre une AIS, cette assurance pourrait-elle intervenir dans le cas d'un sinistre occasionné par un membre du personnel, dans un logement pris en gestion par l'AIS (ex : un ouvrier, occupé à peindre dans un logement, tombe sur un radiateur qui se décroche : l'assurance RC de l'AIS peut-elle intervenir ?)

L'assurance RC ne couvre que les dégâts que l'AIS engendrerait vis-à-vis des tiers avec lesquels elle n'est pas liée contractuellement. Il ne semble pas qu'une RC interviendrait dans la chute d'un de ses ouvriers. Il est nécessaire de souscrire une autre assurance qui couvre spécifiquement le personnel employé, et ce type de cas (sur chantier in casu).

1.2.4. Dans un logement pris en gestion par une AIS survient un acte de vandalisme avec pour conséquence une démolition de la porte d'entrée d'un immeuble. L'assurance du locataire refuse d'intervenir, considérant qu'il revient à l'assurance du propriétaire de prendre en charge ce sinistre. L'assurance du propriétaire intervient, mais se retourne maintenant vers l'AIS pour récupérer les sommes déboursées. Quid ?

Il s'agit de vérifier si, dans les termes du contrat d'assurance que l'AIS a souscrit, le vandalisme est couvert ou non.

Puisque l'assureur du propriétaire est intervenu, c'est que l'assurance du propriétaire couvrait le vandalisme.

L'assureur ne pourra se retourner contre l'assureur de l'AIS que si le contrat prévoit également le cas du vandalisme, si pas, il ne pourra se retourner que contre l'auteur de ces actes de vandalisme.

1.2.5. Un immeuble est pris en gestion par une AIS, pour lequel elle souscrit une assurance pour compte du locataire. Des travaux doivent cependant être effectués avant la mise en location de l'immeuble, de sorte que l'immeuble est inoccupé durant plusieurs semaines pour cause de travaux, entre la date de fin des travaux et l'entrée effective dans les lieux par les locataires, un acte de vandalisme est commis dans l'immeuble, avec pour conséquence des dégâts importants à la chaudière. L'assurance du propriétaire refuse son intervention dans la mesure où l'immeuble était pris en gestion par l'AIS, L'assurance contractée par l'AIS, pour compte du locataire, refuse également d'intervenir au motif que le locataire n'occupait pas encore le bien. Quid ??? La souscription d'une assurance << tout risque chantier >> serait-elle la seule solution ? Quelle est l'étendue de sa couverture ?

Il faut voir dans le contrat de l'assurance du locataire quand est mentionnée l'activation du contrat, si c'est effectivement à l'entrée en jouissance des lieux, ou à la signature du contrat. Si c'est à la signature du contrat et que le contrat couvre les risques de vandalisme, alors l'assureur du locataire interviendra.

Si l'assurance du propriétaire couvre le vandalisme, alors elle doit également intervenir.

L'assurance 'tout risque chantier' est une assurance spécifique à part, elle peut couvrir différentes choses, et il est possible de prévoir qu'elle couvre les vols de matériaux, ou les dégâts dus aux actes de vandalisme, si les autres assurances des propriétaires et locataires ne couvrent pas ce risque.

5.2.6. Une AIS prend un logement en gestion et le loue à un locataire. Ce dernier part à la cloche de bois. Durant l'inoccupation du logement, un dégât des eaux se produit. Quelle assurance doit intervenir ?

L'assurance de responsabilité locative du locataire, ou le locataire.

5.2.7. Un locataire d'une AIS occasionne des dégâts dans sa salle de bain. Il est cependant insolvable. Peut-on interpeller l'assurance du propriétaire ?

Assurance de responsabilité locative du locataire.

Si c'est la faute du locataire, l'assureur du propriétaire n'interviendra pas.

5.2.8. Dans un logement pris en gestion par une AIS, des vitres sont brisées. Le propriétaire du bien accuse le locataire d'avoir procédé à ces dégradations et le locataire se défend en arguant que les vitres ont été cassées durant son absence. Quelle assurance doit intervenir, celle du locataire ou celle du propriétaire s'agissant vraisemblablement d'un acte de vandalisme extérieur ?

S'il s'agit d'un acte de vandalisme, il faut regarder si les assurances couvrent ou non ce risque.

- 1) Quid d'un dégât occasionné volontairement à la voiture d'un administrateur par un tiers? Quid du vol dans les locaux de l'AIS d'un GSM appartenant à un travailleur ?

Les frais de réparation de la voiture de l'administrateur incombent à l'assurance omnium privée sauf si une assurance omnium mission a été souscrite par l'ASBL.

Le GSM du travailleur n'est pas assuré sauf si l'ASBL a souscrit une garantie vol dans son contrat incendie en précisant que le contenu appartenant aux travailleurs est également assuré. Dans ce cas, il faut prouver l'effraction ou le vol avec violence. La simple disparition n'est jamais assurée.

Chapitre 2. Droit et obligations du locataire

Section 2.1 – Présentation générale

9- Il existe 3 types différents de preneurs d'assurance:

- le propriétaire qui occupe le bien soit seul, soit avec un locataire (cette question ne sera pas abordée par la présente étude en raison de l'objet de celle ci);
- le bailleur, qu'il soit propriétaire bailleur ou locataire qui sous-loue;
- le locataire.

Un contrat de bail crée des obligations dans le chef des deux parties : le bailleur et le locataire. L'inexécution ou la mauvaise exécution de ces obligations entraîne une responsabilité contractuelle dans leur chef.

Nous rappellerons rapidement dans ce chapitre les obligations du locataire.

10- La loi fait poser sur le locataire plusieurs obligations qui peuvent l'emmener à engager sa responsabilité.

Afin de se couvrir contre ces responsabilités, le locataire pourra souscrire une assurance de responsabilité locative ; le bailleur a également la faculté d'obliger le locataire à souscrire cette garantie.

Le locataire doit notamment :

- User de la chose en bon père de famille (art. 1728 C. civ.) ;
- Payer le prix du bail aux termes convenus (art. 1728 C. civ.) ;
- Restituer, à la fin du bail, la chose louée dans l'état dans lequel elle se trouvait avant sa délivrance au preneur, excepté ce qui a été dégradé par vétusté ou force majeure (art. 1731 C. civ.).

Dans le cadre de cette dernière obligation, c'est au détenteur d'apporter la preuve du cas fortuit ou de la force majeure qu'il allègue, et s'il ne peut apporter cette preuve, il

répond de la perte ou des dommages causés à la chose détenue. C'est pourquoi on avance parfois que le locataire est présumé responsable de l'incendie.

2.1.1. 1732 du Code Civil :

- 11- Aux termes de l'article 1732 du code civil, le locataire 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.

Cette disposition est générale et s'applique quelle que soit l'importance des dégradations et, bien que la restitution du bien loué ne doive s'opérer qu'à l'issue de l'occupation, on admet que le bailleur possède une action en justice contre son locataire dès la survenance de l'incendie.

Le locataire ne doit pas réparer les dégâts à la partie occupée par le bailleur, ni à celles occupées par d'autres locataires, sauf si une responsabilité délictuelle est mise à charge, et ce sur base des articles 1382 et s. du code civil pour les dommages aux lieux qui n'ont pas été pris en location. Cette responsabilité délictuelle ne peut être assurée que par une RC.

Concrètement, l'article 1732 du code civil s'applique à toute détérioration survenant pendant la durée du bail, que cette détérioration ait été provoquée par un incendie, une explosion ou par toute autre cause. Il s'applique donc également aux dégâts des eaux et aux bris de vitrages, de même qu'aux dégâts causés par le vent.

2.1.2. 1733 du Code Civil

- 12- Quant à l'article 1733 du code civil, il énonce explicitement que le locataire répond de l'incendie, à moins qu'il ne prouve que celui-ci s'est déclaré sans sa faute.

2.1.3. Cas d'exonération de la responsabilité :

- 13- Pour se dégager de sa responsabilité contractuelle qui pèse sur lui selon les articles 1732 et 1733 du code civil, le preneur devra apporter la preuve que l'inexécution de son obligation résulte à une cause qui lui est étrangère, que l'incendie s'est déclaré sans sa faute.

Il pourra apporter cette preuve par toutes voies de droit, présomptions comprises. Ces présomptions devront toutefois emporter la conviction du juge, en écartant tout doute quant à la possibilité de l'existence d'une faute d'un locataire. Il ne suffira pas d'établir qu'il s'est comporté en bon père de famille, il faudra établir que la possibilité même de la faute est complètement exclue.

Voici quelques exemples de cas d'exonération :

- Le cas fortuit et la force majeure, qui recouvrent notamment mais pas exclusivement les faits de la nature, comme la chute de la foudre, le vent de tempête, le gel.
- Un incendie communiqué par un feu ayant pris naissance dans une maison voisine ou d'une manière plus générale, hors des lieux loués.
- Dégage également le locataire de sa responsabilité, l'incendie résultant d'un vice de la chose louée, pour autant que le vice soit en lien causal avec le sinistre.

Constituent ainsi des vices de la chose : une fuite de gaz dans une canalisation, la mauvaise construction d'une cheminée, la défectuosité d'un chauffe-eau, ou la défectuosité des installations électriques, ...

Attention toutefois que les pertes dues à un vice de la chose louée resteront de la responsabilité du locataire dans certains cas : si le vice est apparent, si le locataire ne signale pas au propriétaire l'existence du vice caché dont il a connaissance, si le vice est dû au locataire lui-même,...

- Si le locataire provoquant l'incendie est dans un état grave de déséquilibre mental le rendant incapable de contrôler ses actes, sa responsabilité contractuelle ne sera pas engagée non plus.
- Le locataire ne sera pas responsable si l'incendie est dû au fait d'un tiers dont il ne doit pas répondre.

2.1.4. Indemnisation :

- 12- Si l'incendie des biens loués rend impossible la restitution de ceux-ci, le locataire sera astreint à l'exécution en équivalent, c'est-à-dire en dommages et intérêts (la perte du bien + le gain dont le propriétaire a été privé, à savoir les loyers).

L'indemnisation de la chose se fera en droit commun sur base de la valeur réelle du bien (le prix nécessaire pour reconstruire l'immeuble, moins la vétusté).

Notons que le bailleur n'est pas obligé de reconstruire l'immeuble, ni d'assurer la continuité du louage.

2.1.5. Dérogations contractuelles au régime légal et question de l'abandon de recours :

- 15- Ces dispositions du code civil relatives à la responsabilité du locataire ne sont pas d'ordre public, ni même impérative ; il s'en suit que les parties peuvent y déroger soit en aggravant la situation du locataire, soit en réduisant la situation du locataire ou même en déchargeant celui-ci de toute responsabilité.
- 16- En ce qui concerne les **clauses aggravant la responsabilité du locataire**, elles se traduisent en matière d'assurance par un décalage considérable entre les obligations du locataire et la garantie 'responsabilité locative' offerte par les assureurs.

Pour se conformer au contrat de bail, le locataire sera forcé de demander à son assureur une couverture plus étendue que celle accordée par les seules conditions générales.

- 17- En ce qui concerne les **clauses diminuant ou abrogeant la responsabilité du locataire**, on pense à la clause par laquelle le bailleur renonce à user de son droit de recours en cas d'incendie ou d'explosion.

Cette disposition contractuelle décidée par les deux parties est entièrement licite et se conçoit assez facilement, puisque le bailleur garde la possibilité de s'assurer.

La renonciation du bailleur au recours locatif n'est soumise à aucune forme, elle peut être expresse ou tacite, mais elle ne se présume pas.

La renonciation au droit de recours doit résulter d'une manifestation claire et non équivoque de la volonté du bailleur. C'est au locataire d'en prouver l'existence.

Si, dans un bail, le bailleur renonce à exercer les droits que lui confère l'article 1733 du code civil, la situation de l'assureur s'en trouvera aggravée, puisqu'il est privé du recours subrogatoire. Il s'appliquera donc une surprime à la police souscrite par le bailleur.

Il doit évidemment être fait mention de l'existence de cette clause à l'assureur, il s'agit d'une obligation de déclaration loyale du risque.

Les polices récentes prévoient une sanction contractuelle en cas de non déclaration de l'abandon de recours à l'assureur : la règle proportionnelle du taux. En vertu de ce principe, le sinistre est pris en charge par l'assureur non pas intégralement, mais dans la proportion entre la prime payée et celle qui aurait dû être payée selon le tarif en vigueur.

Si, dans l'exercice de son recours locatif, l'assureur du bailleur se voit opposer par le locataire l'abandon au recours par son assuré, après le sinistre, l'absence de déclaration pourrait aussi entraîner la sanction légale de l'article 41 § 2 de la loi de 1992, c'est-à-dire la restitution de l'indemnité contractuelle dans la mesure du préjudice subi.

Si la renonciation est consentie après l'indemnisation de l'assuré par l'assureur, elle est sans effet sur l'action subrogatoire de l'assureur, puisque cet assuré indemnisé est dessaisi de ses droits envers le responsable, sauf dans la mesure où il est insuffisamment assuré et donc incomplètement assuré.

Dans le cadre d'une renonciation du bailleur à son recours locatif, la surprime demandée par l'assureur est généralement égale à 50% de la prime demandée pour garantir le bâtiment.

2.1.6. Assurance de la responsabilité locative :

- 18- Aux termes de l'article 37 de la loi de 1874 sur les assurances, lorsque l'assurance a pour objet les risques locatifs, l'assureur, en cas de sinistre, n'est tenu que des dommages matériels qui en sont la suite immédiate et directe.

Cette limitation précise n'a pas été reprise par la loi de 1992, mais suivant la voie tracée par la loi de 1984, les assureurs incendie ont défini l'assurance de la responsabilité locative comme étant 'l'assurance de la responsabilité des dégâts que les locataires encourent en vertu des articles 1732, 1733, et 1735 du code civil'.

Nous avons souligné que la responsabilité du preneur pouvait s'étendre à tout le préjudice subi par le bailleur à la suite du sinistre ; on aperçoit donc immédiatement le fossé qui existe entre la responsabilité du locataire vis-à-vis de son bailleur et la garantie d'assurance 'responsabilité locative'.

L'assureur n'est donc pas à l'abri de tout recours du propriétaire qui, lorsqu'il aura été indemnisé pour la seule valeur réelle de l'immeuble sinistré par l'assureur de la responsabilité locative, réclamera à son locataire le reste de son préjudice. Aussi les assureurs-incendie se sont-ils efforcés de combler cette lacune, en proposant à leurs assurés locataires de souscrire des garanties complémentaires appelées également garanties accessoires, à savoir, l'assurance de responsabilité locative, l'assurance des frais de déblais et de démolitions, l'assurance des frais de sauvetage et de conservation et l'assurance du chômage immobilier.

L'expérience ayant démontrée que bon nombre des assurés négligeaient de prévoir ces garanties, les assureurs les ont incorporées d'office dans l'assurance.

- 19- Le bailleur peut obliger, dans le contrat de bail, le locataire à couvrir sa responsabilité locative, c'est-à-dire la garantie des risques locatifs. La responsabilité du locataire est, en effet, engagée pour toute destruction et détérioration de son fait causée au logement loué. En forçant le locataire à souscrire à l'assurance responsabilité locative, les défauts du locataire sont donc assurés pour le cas où le bailleur engagerait la responsabilité du locataire.

Cependant, si le locataire n'exécute pas cette obligation, le bailleur n'a aucun recours effectif contre le locataire, il doit donc dans tous les cas s'assurer efficacement afin de couvrir ce risque.

2.1.7. Le cas de la faute intentionnelle du locataire :

20. Il existe deux exclusions légales dans lesquelles l'assureur n'est pas tenu de fournir sa garantie : le fait intentionnel (art. 8 de la loi) et le risque de guerre (art. 9 de la loi).

En ce qui concerne le fait intentionnel, l'article 8 de la loi énonce que : « Nonobstant toute convention contraire, l'assureur ne peut être tenu de fournir sa garantie à l'égard de quiconque a causé intentionnellement le sinistre. L'assureur répond des sinistres causés par la faute, même lourde, du preneur d'assurance, de l'assuré ou du bénéficiaire. Toutefois, l'assureur peut s'exonérer de ses obligations pour les cas de faute lourde déterminées expressément et limitativement dans le contrat. Le Roi peut établir une liste limitative des faits qui ne peuvent être qualifiés de faute lourde. »

- 21- La question de la charge de la preuve fut fort débattue par la doctrine et la jurisprudence.

Un premier courant estimait que le fait intentionnel est à définir comme une exclusion de la garantie, une absence du droit à la garantie, et que c'est donc à l'assuré de prouver qu'il bénéficie toujours d'un droit à la garantie, et d'apporter la preuve (négative) de l'absence de fait volontaire.

Tandis qu'un autre courant estime que le fait intentionnel est à considérer comme une déchéance, une perte d'un droit sanctionnant un manquement de l'assuré, et que c'est donc à l'assureur de prouver le caractère intentionnel de l'incendie.

La Cour de cassation a dernièrement opté pour cette dernière solution dans un arrêt du 18 janvier 2002, en décidant qu'il incombe à l'assureur qui se prétend être déchargé de la garantie de prouver que l'assuré a commis un fait intentionnel qui le prive du bénéfice de l'assurance.

2.1.8. Droit propre du propriétaire et des tiers :

- 22- L'article 68 de la loi de 1992 confère un droit propre au propriétaire et aux tiers en ce qu'il cite que « L'indemnité due par l'assureur de la responsabilité locative est dévolue, tant en cas de location que de sous location, au propriétaire du bien loué, à l'exclusion des autres créanciers du locataire ou du sous locataire. L'indemnité due par l'assureur du recours des tiers est dévolue exclusivement à ces derniers. Le propriétaire et les tiers possèdent un droit propre contre l'assureur. »

L'extension de l'action directe contre l'assureur du sous locataire renforce ainsi la protection du bailleur propriétaire. Il n'empêche qu'il est fort curieux d'avoir accordé au propriétaire une action directe contre l'assureur du sous locataire, alors que ce propriétaire n'est titulaire d'aucune action contractuelle contre le sous locataire lui-même.

Le motif qui a inspiré cette disposition semble évident, le législateur a voulu éviter que l'indemnité ne tombe dans le patrimoine de l'assuré. Si l'indemnité pouvait être payée entre les mains du locataire, le propriétaire serait à la merci de la défaillance de celui-ci ; il risquerait de devoir partager avec d'autres créanciers du preneur.

- 23- Comme le propriétaire peut agir contre le preneur ou contre l'assureur de ce dernier, on admet généralement que le preneur et l'assureur sont tenus solidairement vis-à-vis du propriétaire. L'assureur de la responsabilité locative ne le sera toutefois qu'à concurrence des indemnités assurées.

Rappelons également que l'insuffisance de l'assurance souscrite par le bailleur ne relève pas le preneur de sa responsabilité.

L'action directe du propriétaire (ou son assureur subrogé dans ses droits) contre l'assureur de la responsabilité du locataire doit être portée devant le tribunal de commerce et non devant le juge de paix.

2.1.9. Une assurance habitation intervient-elle en cas de sinistre dû à la négligence du locataire ou d'un accident fortuit (ex : un bouchon dans les canalisations, une douche qui se bouche et déborde, un tuyau de machine à laver se fissure et entraîne une infiltration dans le plancher, ...) ? Quid en cas de sinistre dû à un acte volontaire ?

Oui, une assurance habitation intervient en cas de sinistre dû à un cas fortuit.

Si le sinistre est dû à la négligence du locataire, l'assurance interviendra si ce dernier avait souscrit une assurance de responsabilité locative.

Dans ce cas, l'article 8 de la loi de 1992 précise notamment que l'assureur répond des sinistres causés par la faute, même lourde, de l'assuré.

Par contre, en cas de sinistre dû à un acte volontaire ou intentionnel, si l'acte volontaire provient du locataire lui-même (l'assuré), l'assureur ne sera pas tenu de fournir sa garantie.

Si l'acte intentionnel ou volontaire provient d'un tiers et qu'il s'agit d'un acte de vandalisme, l'assureur pourra par la suite se retourner contre le responsable du sinistre.

Section 2.2 – Questions posées relatives à cette présentation

2.2.1. Que couvre réellement l'assurance avec abandon de recours souscrite par le propriétaire ?

- 24- Le propriétaire assure le bâtiment qu'il loue, mais il renonce à son droit de recours envers son locataire pour le cas où la responsabilité contractuelle du locataire serait engagée. Cette disposition se conçoit puisque le propriétaire qui perd son droit de recours garde la possibilité de s'assurer lui-même auprès d'une compagnie d'assurance incendie et donc de garantir les dégâts.

Il repose alors sur le propriétaire une obligation de déclaration de l'abandon de recours à son assureur, qui appliquera une surprime pour compenser sa perte de recours subrogatoire contre le locataire (ou son assureur).

2.2.2. Une assurance avec abandon de recours sur le locataire peut-elle être souscrite par les AIS qui travaillent sur base d'un mandat de gestion et non de contrat de bail ?

- 25- A priori non. L'assuré qui est autorisé à souscrire une assurance avec abandon de recours est le propriétaire, dont l'AIS n'est que le mandataire.

Uniquement l'assuré propriétaire peut souscrire cette clause et régler les termes du contrat.

2.2.3. Dans le cadre de l'abandon de recours, que se passe t il du surcoût dans le chef du propriétaire ?

- 26- Le propriétaire doit supporter ce surcoût. Il ne peut pas le refacturer au locataire, il s'agit en quelque sorte d'un service que le propriétaire rend au locataire.

Par contre, le propriétaire pourrait compenser ce surcoût en le recalculant dans le montant du loyer.

2.2.4. Idéalement, le propriétaire du bien est encouragé à souscrire une assurance avec abandon de recours. Peut-on l'obliger à faire ce choix ?

- 27- Eu égard à la nature contractuelle de l'abandon de recours, ainsi qu'à l'existence d'une surprime dans le chef du propriétaire, non on ne peut forcer le propriétaire à faire ce choix.

Les parties peuvent ensemble décider de cette clause conventionnellement lors de la négociation du contrat.

2.2.5. Peut-on exiger d'un locataire qu'il souscrive une assurance RC ? Qu'en est-il de la responsabilité du locataire s'il n'a pas souscrit d'assurance RC ?

- 28- La responsabilité civile du locataire n'interviendra pas, puisque cette assurance n'intervient que pour la réparation des dommages causés par les personnes assurées à des tiers (et non des cocontractants), sur base de la responsabilité extracontractuelle prévue à l'article 1382 du Code civil.

Dès qu'il existe un contrat de bail entre la personne qui a causé le dommage et celle qui doit être indemnisée et que l'obligation de réparer est prévue dans le contrat lui-même (ou dans les dispositions du Code civil qui régissent ce contrat), le fondement juridique de l'indemnisation est alors différent, puisque prévu dans le contrat conclu entre parties, et la RC ne peut pas intervenir.

La responsabilité contractuelle est d'ailleurs habituellement exclue de la couverture de la police d'assurance RC dans les conditions générales du contrat d'assurance.

Il peut bien évidemment être demandé au locataire de souscrire une assurance RC afin de couvrir sa responsabilité délictuelle dans les dégâts qu'il engendrerait aux tiers.

S'il ne souscrit pas cette assurance, sa responsabilité délictuelle pourra dans tous les cas être engagée sur base des articles 1382 et s., au frais exclusivement du locataire puisqu'aucune assurance n'interviendra.

Il faut lui demander de souscrire une RC incendie.

2.2.6. Quid d'une assurance qui couvrirait des travaux incombant aux locataires quand ce dernier ne les assume pas ? Comment couvrir une période de vide locatif consécutive à la non exécution de travaux incombant au locataire ?

- 29- Si le locataire n'effectue pas des travaux qui lui incombent, il ne respecte pas ses obligations contractuelles fondées sur base des articles 1728 et s. du code civil.

Sa responsabilité pourra donc être engagée, à fortiori si les travaux résultent de dégradations ou pertes au sens de l'article 1732 du code civil.

Puisque le bailleur peut forcer le locataire à souscrire une assurance de responsabilité locative, l'assureur du locataire pourra donc garantir le remboursement au propriétaire les dégâts engendrés par le défaut du locataire.

Si le vide locatif est dû au défaut du locataire, alors il (ou son assureur) devra également en répondre.

2.2.7. Quid d'une assurance qui couvrirait les loyers impayés, à tout le moins partiellement ?

- 30- En ce qui concerne les loyers impayés, il existe une assurance bien spécifique qui garantit les loyers impayés.

Cette assurance offre bien souvent une garantie financière totale au bailleur, qui récupérera en cas de défaillance de son locataire, non seulement les loyers et charges impayés mais encore les honoraires d'avocat et frais de procédure liés au recouvrement de cette créance.

Attention toutefois que cette assurance se souscrit moyennant certaines conditions strictes en ce qui concerne l'approche de la solvabilité du locataire, ou de sa caution.

2.2.8. Quelle assurance couvrirait un propriétaire en cas de vol, par un locataire, d'un bien immobilisé ?

- 31- Il existe pour les propriétaires des assurances 'vol' bien spécifiques.
Soit cette assurance est comprise dans un package générale d'une assurance 'habitation', soit il faut la souscrire à part. Tous les vols concernant le bâtiment seront alors couverts, que le coupable soit le locataire ou un tiers.

2.2.9. Quid en cas de faute intentionnelle du locataire ?

- 32- Comme nous avons déjà abordé cette question, l'article 8 de la loi de 1992 prévoit que l'assureur n'est plus tenu de fournir sa garantie à l'égard de quiconque a causé intentionnellement le sinistre.

Supposons que le locataire cause intentionnellement le sinistre, son assureur responsabilité locative n'interviendra pas à son égard. Le propriétaire bénéficiera d'un recours contre le locataire, mais il est conseillé qu'il soit également assuré contre les fautes, même intentionnelles, des tiers vis-à-vis de son bien.

Chapitre 3. Droit et obligations du sous locataire

Section 3.1 – Présentation générale

3.1.1. Introduction :

- 33- Les relations entre un locataire principal et son sous-locataire sont identiques à celles qui existent entre propriétaire et locataire. C'est pourquoi l'on emploie autant le terme 'bailleur' plutôt que 'propriétaire'.

Lorsqu'il y a sous location, il existe deux baux, et le preneur du bail principal devient le bailleur du sous-bail.

L'action fondée sur l'article 1733 du code civil appartient au bailleur comme tel, indépendamment du fait de savoir si ce bailleur est en même temps propriétaire. Comme les conventions n'ont en principe d'effets qu'entre les parties contractantes (art. 1165 Code civil), le sous-locataire est tiers à l'égard du propriétaire.

Si le locataire principal est responsable de dégradations causés par ses sous locataires, ceux-ci sont vis-à-vis du locataire principal tenu aux mêmes obligations qu'un locataire ordinaire, et notamment à l'obligation de restitution.

3.1.2. Responsabilité en cascade :

- 34- Il y a là ce qu'on peut nommer une 'responsabilité en cascade', le bailleur ne bénéficiant d'aucune action directe contre le sous-locataire.

Le bailleur principal pourra agir contre le preneur principal sur pieds des articles 1733 et s. du code civil, mais celui-ci se retournera contre le sous-locataire en sa qualité de bailleur, et c'est donc le sous-locataire qui supportera la charge de l'incendie, sauf preuve de son absence de faute.

N'oublions pas l'article 68 de la loi de 1992 qui donne un droit propre au propriétaire contre l'assureur du sous-locataire (voir point 20).

Section 3.2 – Question posées relatives à cette présentation

Il n'y a pas de questions posées à ce sujet.

Chapitre 4. Obligations et responsabilités dans le cadre d'une copropriété

Section 4.1 – Présentation générale

- 35- Ces règles de responsabilité locative s'appliquent également dans un immeuble soumis au régime de la copropriété : le locataire répond des dommages aux lieux détenus privativement en vertu du bail (appartement, cave, garage, etc.).

Par contre, ce régime ne peut s'appliquer dans les relations juridiques entre le locataire d'un appartement et les autres copropriétaires en ce qui concerne les parties communes. Ces dernières ne sont pas données en bail, et une obligation de restitution ne se conçoit pas.

Le locataire fera donc assurer le montant de la totalité de l'immeuble, en cas de location de tout l'immeuble, ou le montant correspondant à la valeur des parties privatives majoré d'une part proportionnelle des parties communes, en cas de location partielle.

Le locataire ne répondant pas de la vétusté, il ne fera généralement garantir sa responsabilité que sur base de la valeur réelle du bien. Attention toutefois que ce principe n'est pas impératif, et que le bail peut y déroger.

- 36- La règle proportionnelle, sanction de toute assurance insuffisante de la part de l'assuré, est également applicable à l'assurance de la responsabilité locative. Il s'agit en effet d'une assurance de responsabilité dont la valeur de l'intérêt assurable est déterminable : valeur du bien pris en location.

Les assureurs acceptent toutefois de ne pas appliquer la règle proportionnelle, si les assurés – locataires d'une partie du bâtiment en copropriété - prennent le soin de faire garantir un montant équivalent à un certain nombre de fois leur loyer annuel augmenté de ses charges accessoires.

Ce multiplicateur, autrefois 15, a été porté à 20 dans les conditions d'assurance rédigées en exécution de l'arrêté royal du 1er février 1988 et de l'arrêté royal d'exécution du 24 décembre 1992.

Cette dérogation à l'application de la règle proportionnelle s'applique à tout locataire ou occupant partiel, c'est-à-dire à tout locataire ou occupant d'une partie du bâtiment, que le propriétaire occupe ou non tout ou partie des lieux non donnés en location.

Attention toutefois qu'assurer automatiquement la responsabilité d'un locataire partiel pour un montant correspondant 20 fois à son loyer pourrait être une grosse erreur. La règle proportionnelle ne sera pas applicable, mais le locataire risque de ne pas être assuré suffisamment, et d'être exposé à de graves ennuis.

De même, dans certains cas où le loyer a été fixé en fonction de la situation du bien (quartier commerçant par exemple), on aboutirait parfois à une surassurance exagérée.

Notons à ce sujet que l'article 3 § 3, 2° de l'arrêté royal d'exécution du 24 décembre 1992 précise que la règle proportionnelle ne s'appliquera pas si le montant assuré, bien qu'inférieur à 20 fois le loyer annuel, représente la valeur réelle du bien donné en location, c'est-à-dire sa valeur de reconstruction, déduction faite de la vétusté.

Enfin, précisons que dans le calcul du montant des loyers annuels, les charges correspondent également à un élément du prix de la location. En effet, le loyer comprend non seulement le prix fixé en principal, mais également les contributions et autres accessoires mis à charge du preneur tels que l'intervention du preneur dans les frais de concierge, la prime d'assurance, le nettoyage, le jardinage, ... (Il est évident que les frais de consommation (chauffage, eau, ...) ne sont pas des frais à prendre en compte.)

- 37- Si l'assuré est copropriétaire du bien assuré, l'assurance qu'il souscrit en son nom personnel n'est valable que pour sa part de copropriété, à moins qu'il ne résulte de l'assurance que le preneur agit pour compte des autres copropriétaires.
- 38- Dans le cas d'un immeuble ou d'un groupe d'immeubles bâtis dont la propriété est répartie entre plusieurs personnes par lots comprenant chacun une partie privative bâtie et une quote-part des éléments immobiliers communs, les rapports entre les

copropriétaires doivent être régis par un acte de base et un règlement de copropriété (art. 577-3 du code civil).

En ce qui concerne les rapports entre ces copropriétaires et l'assureur, il n'existe aujourd'hui plus qu'un seul contrat conclu par l'association des copropriétaires, dotée de la personnalité juridique. La quasi-unanimité des règlements imposent aux copropriétaires la souscription par les soins du gérant d'une seule police d'assurance couvrant l'ensemble des parties communes et privatives de l'immeuble.

Section 4.2 – Questions posées relatives à cette présentation

4.2.1. Comment assurer les biens ? Par immeuble tout entier, ou par appartement individuel ? Que refacturer au locataire ?

- 39- Si le propriétaire est propriétaire de tout l'immeuble, alors il fera assurer la totalité de l'immeuble.

Par contre, si le propriétaire ne possède qu'une partie de l'immeuble, lui et son locataire ne doivent assurer que les lieux détenus privativement en fonction du bail, ainsi qu'une part proportionnelle des parties communes .

4.2.2. Quel type de contrat faudrait-il prévoir en cas de copropriété ?

- 40- Il n'existe qu'un seul contrat conclu entre l'association des copropriétaires (dotée de la personnalité juridique) et l'assureur, couvrant l'ensemble des parties communes et privatives de l'immeuble.

4.2.3. Dans l'hypothèse d'un dégât des eaux survenu à la suite d'une panne de chaudière dans un logement pris en gestion par l'AIS, quelle assurance va intervenir, assurance du propriétaire ou assurance du locataire ?

Un dégât dans la chaudière est considéré comme un vice du bien et la responsabilité repose sur le propriétaire. C'est donc normalement l'assurance du propriétaire qui

interviendra, à moins que le vice de la chaudière soit apparent et que le locataire en avait connaissance mais n'a pas réclamer les réparations nécessaires (voir point 39).

Chapitre 5. Droit et obligations du bailleur

Section 5.1 – Présentation générale

5.1.1. Jouissance paisible

- 41- Le bailleur a lui aussi des obligations civiles à l'égard du preneur, il doit notamment faire jouir paisiblement le preneur pendant toute la durée du bail (1719 C. civ).

Cette obligation, appelée garantie de la jouissance paisible, comprend la garantie d'éviction du fait personnel du bailleur et des tiers, ainsi que la garantie des vices cachés de la chose louée fondée sur l'article 1721 du code civil. Cet article précise qu'« il est dû garantie au preneur pour tous les vices ou défauts de la chose louée qui en empêchent l'usage, quand bien même le bailleur ne les aurait pas connus lors du bail. S'il résulte de ces vices ou défauts quelque perte pour le preneur, le bailleur est tenu de l'indemniser. »

Cette garantie suppose bien évidemment que le dommage ait été causé par le vice de la chose louée, et pas par un cas fortuit.

5.1.2. Responsabilité pour vice

- 42- L'article 1721 du code civil s'applique également à la sous-location entre le locataire principal et le sous-locataire.

Est sans influence sur la responsabilité du bailleur le fait :

- Que le vice soit inconnu du bailleur ;
- Que le vice provienne du bailleur lui-même, ou d'un tiers ;
- Que le vice affecte une chose immobilière ou mobilière.

Par contre, il n'y aura pas lieu à garantie de la part du bailleur

- Si le vice se situe en dehors de la chose louée ;
- Si le vice ne provient pas de la chose elle-même ;

- Si le vice est apparent, c'est-à-dire s'il s'agit d'un vice dont le preneur a pu ou normalement dû connaître lors de la conclusion du bail ;
- Si, malgré le vice, le fait dommageable ne s'explique qu'en raison de la faute du preneur.

Pour faire aboutir sa réclamation, ce sera au preneur de prouver son dommage, le vice de la chose louée, ainsi que le lien de causalité entre le vice et le dommage.

Le bailleur devra alors indemniser le preneur pour les dommages corporels, les dommages matériels aux biens du preneur, ainsi que les pertes pécuniaires et privation de jouissance. Il pourrait ainsi arriver que le bailleur s'occupe de reloger les locataires pendant une certaine période.

La garantie des vices n'est pas de nature impérative, les parties peuvent y déroger conventionnellement. Il arrive fréquemment que les contrats de bail prévoient que le preneur renonce à exercer tout recours contre le bailleur, notamment sur base de l'article 1721. Le bailleur ne pourra toutefois pas se prévaloir de cette clause dérogatoire dès lors qu'il connaît le vice et n'en a pas informé le preneur lors de la conclusion du bail.

5.1.4. Incendie

- 43- Les assureurs incendie proposent des garanties de responsabilité du bailleur, qui se présentent généralement comme la couverture des dégâts matériels, des frais de conservation et de déblais que le bailleur encourt.

Ignorant la valeur des biens garnissant les lieux loués, le bailleur ne saurait fixer un montant à assurer déterminé. Aussi l'assurance 'recours des locataires' n'est pas soumise à la règle proportionnelle. L'assureur interviendra à la décharge de son assuré jusqu'à concurrence de la somme assurée.

L'article 86 de la loi de 1992 confère un droit propre à la personne lésée : « L'assurance fait naître au profit de la personne lésée un droit propre contre l'assureur.

L'indemnité due par l'assureur est acquise à la personne lésée, à l'exclusion des autres créanciers de l'assuré. » Le locataire peut donc se retourner directement contre l'assureur du bailleur.

5.1.5. Dans un immeuble à appartements, un locataire raccorde un tuyau d'eau à un robinet des parties communes de l'immeuble. Le tuyau se rompt, provoquant une inondation importante dans les parties communes de cet immeuble. Suite à cet incident, des traces d'humidité apparaissent dans l'appartement d'un autre locataire. Aucun dégât n'est cependant à signaler dans l'appartement du locataire qui a opéré le raccord de tuyau, à l'origine du sinistre. Quid ? L'assurance incendie ou dégâts des eaux peut-elle intervenir alors que les dégâts se sont produits dans les parties communes de l'immeuble ? Dans la négative, quelle serait l'assurance qui couvrirait le risque ?

L'assurance responsabilité locative de ce locataire ne peut intervenir que pour les dégâts survenus dans les parties communes de l'immeuble.

Pour les dégâts survenus dans l'appartement d'un autre locataire, uniquement la RC du locataire peut intervenir, étant donné qu'il s'agit d'un dommage occasionné à une tierce personne envers laquelle il n'y a aucun contrat. La responsabilité est donc ici purement délictuelle dans le chef du locataire.

5.1.6. Dans un immeuble à appartements pris en gestion par une AIS, un locataire boute le feu volontairement et provoque ainsi un sinistre important pour les 3 appartements que compte l'immeuble. L'assurance du propriétaire couvre le sinistre mais se retourne contre le responsable, c'est-à-dire le locataire. Celui-ci est insolvable. L'assurance du propriétaire se retourne donc contre l'AIS, sur base du mandat de gestion. Comment éviter ce genre de situation ?

Section 5.2 – Questions posées relatives à cette présentation

Il n'y a pas de questions posées à ce sujet.

Chapitre 6. Formation et exécution du contrat

Section 6.1 – Présentation générale

6.1.1. Déclarations :

- 44- L'article 5 de la loi du 25 juin 1992 sur le contrat d'assurance terrestre impose au preneur d'assurance de déclarer exactement toutes les circonstances connues de lui et qu'il doit raisonnablement considérer comme constituant pour l'assureur des éléments d'appréciation du risque.

Cette disposition s'impose au preneur d'assurance jusqu'à la conclusion du contrat, même si celui-ci stipule qu'il prendra effet à une date antérieure à sa conclusion.

Ces données sont importantes pour permettre à l'assureur d'apprécier correctement le risque. La compagnie d'assurance pourra également si elle le souhaite procéder à l'inspection du risque à garantir.

- 45- Comme la prime est calculée en fonction d'un risque déterminé, il va de soi qu'un nouveau consentement de l'assureur est nécessaire si, en cours de contrat, surviennent quelques changements dans l'une ou l'autre des données primitivement existantes et qui sont de nature à modifier le risque.

C'est ainsi que le preneur d'assurance devra déclarer les circonstances nouvelles ou les modifications de circonstances qu'il doit raisonnablement considérer comme étant de nature à entraîner une aggravation sensible et durable du risque de survenance des périls assurés.

- 46- Suite à ces nouvelles circonstances, l'assureur optera pour une des attitudes suivantes (art. 7 de la loi de 1992) :

- Soit prendre acte sans plus, même tacitement, de la modification intervenue ;
- Soit résilier le contrat, s'il peut apporter la preuve qu'il n'aurait en aucun cas assuré le risque aggravé ;

- Soit prendre acte de la déclaration et proposer une modification du contrat, c'est-à-dire appliquer au contrat les taux de primes et conditions en vigueur au moment de la déclaration ;

Le preneur d'assurance pourra également tenir compte des nouveaux éléments pouvant avoir une influence sur l'intensité du risque, tels que des nouvelles mesures de prévention (murs coupe-feu, extincteurs, etc.).

Il devra accorder une diminution de la prime si le risque de survenance des périls assurés a diminué de façon sensible et durable (art. 25 de la loi de 1992).

47- La loi de 1992 prévoit également les sanctions en cas d'omission et de fausses déclarations faites lors de la souscription du contrat :

- Si le preneur d'assurance a agi avec mauvaise foi, c'est-à-dire si l'omission ou la fausse déclaration a été intentionnelle et qu'elles ont conduit l'assureur en erreur, le contrat est nul. Et les primes échues jusqu'au moment où l'assureur a eu connaissance de l'omission ou de l'exactitude lui sont dues (art 6 de la loi de 1992).

Cette nullité ne joue pas de plein droit et l'assureur peut renoncer à s'en prévaloir. C'est à l'assureur de prouver la mauvaise foi du preneur.

- Si l'omission ou la déclaration inexacte ne sont pas intentionnelles, il faut encore distinguer selon qu'elles peuvent être reprochées ou non au preneur d'assurance.

Dans la première hypothèse, l'assureur applique la règle proportionnelle du taux de prime, en d'autres termes, il fournit sa prestation dans le rapport entre la prime payée et la prime que l'assuré aurait du payer.

Dans la seconde hypothèse, l'assureur doit fournir la prestation convenue. Si, lors du sinistre, l'assureur apporte la preuve qu'il n'aurait jamais assuré le risque, sa prestation est limitée au remboursement de la totalité des primes payées.

Le caractère reprochable ou non sera à apprécier à la lumière de l'article 5 de la loi de 1992, qui impose au preneur de déclarer les circonstances connues de lui qu'il doit 'raisonnablement ' considérer comme constituant des éléments d'appréciation.

Si le défaut d'information apparaît en cours de contrat, la mauvaise foi du preneur d'assurance ne rend pas cette fois le contrat nul, puisque celui-ci n'est pas vicié depuis son origine. La sanction est le refus de garantie (art. 26 § 3, c de la loi de 1992).

Le caractère intentionnel devra toujours être prouvé par l'assureur.

Si le défaut n'est pas intentionnel, la situation des parties sera assez semblable à celle dans laquelle elles se trouveront lors d'une fausse déclaration ou d'une omission commise lors de la conclusion du contrat.

6.1.2. Formation du contrat :

- 48- Adresser une proposition d'assurance à un assureur n'engage ni le proposant, ni l'assureur.

Attention qu'en cas de police présignée ou de demande d'assurance, le contrat est formé dès la signature d'un de ces documents par le preneur d'assurance (art. 4 de la loi de 1992).

Cette disposition légale déroge au droit commun des contrats, lequel veut que le contrat est formé dès que l'offrant a connaissance de l'acceptation de l'offre de l'autre partie.

6.1.3. Date d'effet

- 49- Sauf application des dispositions légales relatives à la police présignée et à la demande d'assurance, la garantie prend effet à la date indiquée dans les conditions particulières.

Rares sont les assurances incendies qui stipulent dans leurs conditions que la garantie ne prend cours qu'après le paiement de la première prime, comme le permet l'article 14 de la loi de 1992.

6.1.4. Durée du contrat :

50- La liberté laissée aux parties de conclure un contrat pour la durée souhaitée par elles varie selon qu'il s'agit d'un risque simple ou d'un risque spécial.

- Pour les risques simples (tout bien ou ensemble de bien dont la valeur assurée ne dépasse pas 30 000 000 de francs belges, à savoir approximativement 743 681 EUR), l'article 30 de la loi de 1992 fixe d'une manière générale la durée du contrat d'assurance à un maximum d'un an, étant entendu qu'à défaut pour le preneur d'avoir exprimé une volonté contraire, celui-ci est reconduit tacitement chaque année pour une période d'un an.

L'opposition du preneur d'assurance à la tacite reconduction doit se manifester au moins trois mois avant l'arrivée au terme du contrat par lettre recommandée, ou, par exploit d'huissier ou encore par remise d'une lettre contre récépissé.

Les parties peuvent également résilier le contrat lorsque, entre la date de sa conclusion et celle de la prise d'effet, s'écoule un délai supérieur à un an.

Cette résiliation doit être notifiée au plus tard trois mois avant la prise d'effet du contrat.

Pour la durée de un an, il faut donc tenir compte de la date effective de commencement de la garantie, et non plus la date de conclusion du contrat.

- Pour les risques spéciaux, les contrats d'assurance ne peuvent être conclus pour une durée supérieure à un an.

L'article 30 ne s'appliquant pas aux risques spéciaux, les modalités de renonciation à la tacite reconduction ne s'imposent pas aux parties au contrat d'assurance.

En outre, celles-ci doivent elles-mêmes prévoir contractuellement le principe de la tacite reconduction, la manière d'y renoncer et les délais dans lesquels le preneur doit manifester sa volonté.

6.1.5. Expiration du contrat :

51- Outre l'expiration du contrat par la volonté unilatérale d'une des parties de renoncer à la tacite reconduction ou encore par l'expiration du terme pour lequel il a été conclu, dans l'hypothèse où la tacite reconduction peut être écartée, les parties ou l'une d'entre elles peuvent mettre fin au contrat d'autres manières, par exemple :

- La résiliation effectuée de commun accord entre l'assureur et le preneur d'assurance (art 1134 du code civil) ;
- La résiliation pour fausse déclaration non intentionnelle, ou en cas de diminution ou d'aggravation de risque (art. 7,25 et 26 de la loi de 1992) ;
- La résiliation pour non paiement de la prime (art. 16 de la loi de 1992) ;
- La résiliation après sinistre (art. 31 de la loi de 1992) ;
- ...

Le contrat expirera également de plein droit en cas de

- Disparition de l'intérêt d'assurance (art. 48 de la loi de 1992) ;
- Disparition du bien assuré ;
- Décès de l'assuré lorsque le contrat a été souscrit en considération de sa personne (*intuitu personae*) (art. 47 de la loi de 1992).

Section 6.2 – Questions posées relatives à cet exposé

6.2.1. L'activation du contrat d'assurance se déroule t elle au moment de la signature du mandat ou lors de la première occupation du logement ?

52- La garantie prend effet à la date indiquée dans les conditions particulières du contrat d'assurance. Elle peut avoir lieu au jour de la signature du contrat, au jour de la première occupation du logement, ou au jour du paiement de la première prime, selon les termes du contrat.

Chapitre 7. Les sinistres

Section 7.1 – Présentation générale

7.1.1. Les obligations de l'assuré avant le sinistre

- 53- Il semble évident que l'assuré a dans son chef une obligation de prévention, qu'il doit prendre toutes les précautions d'usage pour prévenir le sinistre.

Ce conseil de prudence ne peut toutefois pas devenir une disposition légale sous peine de créer de l'insécurité juridique.

Étant donné que l'assurance-incendie couvre à la fois non seulement les sinistres dont la cause est fortuite, mais encore ceux qui sont dus à une faute ou à une négligence de l'assuré, l'obligation de prévention pourrait conduire l'assureur à refuser l'indemnisation dans la plupart des sinistres.

7.1.2. Obligation de l'assuré pendant le sinistre

- 54- L'assuré doit employer tous les moyens en son pouvoir pour atténuer l'importance du sinistre.

Cette obligation doit être accomplie en bon père de famille.

L'assuré qui négligerait d'avertir les pompiers ou qui les avertirait tardivement commettrait ainsi une faute susceptible de le contraindre à indemniser l'assureur.

L'obligation est personnelle à l'assuré et de peut valoir pour les membres de sa famille en son absence.

7.1.3. Obligations de l'assuré après le sinistre

- 55- Premièrement, l'assuré doit avertir l'assureur le plus rapidement possible, ou en tout cas dans un délai fixé par le contrat.

Toutefois, la seule inexécution de cette obligation dans le délai fixé ne peut entraîner une sanction, dès lors que cet avis a été donné aussi rapidement que cela pouvait raisonnablement se faire (art. 19 de la loi de 1992).

La déclaration du sinistre constituant la demande de l'assuré à obtenir la garantie de l'assureur, on comprend sans peine la nécessité pour ce dernier d'être avisé du sinistre au moment où il subsiste encore des traces matérielles indispensables pour évaluer le dommage.

La sanction légale impérative prévue par l'article 21 de la loi de 1992 prévoit la réduction de la prestation de l'assureur à concurrence du préjudice que l'inexécution de cette obligation lui a causé.

Ensuite, l'assuré doit s'abstenir d'apporter des modifications au bien sinistré. En vertu de l'article 56 de la loi de 1992, l'assuré ne peut, de sa propre autorité, apporter sans nécessité des modifications de nature à rendre impossible ou plus difficile la détermination des causes du sinistre ou l'estimation du dommage.

La sanction de l'inexécution résulte dans la réduction de la prestation de l'assureur à concurrence du préjudice subi, ou le refus de prêter si l'assuré a manqué à cette obligation dans un but frauduleux.

L'assuré doit transmettre à la compagnie, dans les quarante-cinq jours de la déclaration, un état estimatif détaillé et certifié par lui sincère et véritable des dommages avec indication de l'identité des ayants droits. Dans des sinistres de moindre importance, des simples devis de réparations seront produits ; dans des sinistres plus importants, l'état des pertes sera établi par un expert désigné par l'assuré.

L'assuré devra également fournir tous les éléments justificatifs de l'état des pertes. Cette obligation se justifie aisément puisque c'est à l'assuré qu'il incombe de prouver la réalité du dommage.

L'assuré doit justifier de l'absence de créance hypothécaires ou privilégiées.

L'assuré a également comme obligation d'effectuer toutes les démarches nécessaires en cas de sinistre mettant en cause une des responsabilités garanties, comme la

responsabilité locative, celle du bailleur, des tiers ou d'autres qui pourraient être incluses dans le contrat d'assurance, comme la R.C. immeuble.

7.1.4. Prouver le sinistre

- 56- Il est évident que l'assuré qui réclame l'exécution du contrat d'assurance doit apporter la preuve que la garantie lui est due et que la réalisation du risque l'a été dans les conditions prévues audit contrat.

L'existence d'un sinistre est subordonnée à la réalisation d'une double condition : d'une part, la survenance d'un événement assuré, lequel, d'autre part, doit être de nature à entraîner la garantie de l'assureur.

L'application de ce principe peut être délicate en pratique, notamment en ce qui concerne le fait intentionnel de l'assuré. Il est communément admis aujourd'hui que c'est à l'assureur de prouver le fait intentionnel qui le décharge de sa garantie, mais cette question sera abordée par après dans l'exposé.

7.1.2. Fixer le dommage

- 57- Les polices d'assurance déterminent généralement les critères retenus comme base d'évaluation du dommage. Les dommages peuvent être évalués de gré à gré par les parties elles-mêmes, ou si le sinistre est important, on aura recours à une expertise. En matière d'assurance de responsabilité, il est souhaitable que le tiers responsable intervienne à l'expertise organisée par l'assureur et l'assuré.

7.1.3. Montant de l'indemnité

- 58- L'assurance incendie est une assurance de dommages, et à ce titre la police prévoit comme prestation de l'assureur le paiement d'une indemnité dont le montant n'est pas déterminé au moment de la conclusion du contrat, mais est subordonné à la réalité du dommage.

Le caractère indemnitaire de l'assurance de dommages, essentiel à cette catégorie d'assurance, intervient comme une limite à l'autonomie des volontés et à la liberté des conventions. Il découle de ce principe que :

- L'assuré ne pourra cumuler l'indemnité d'assurance avec une indemnité de droit commun due par un tiers responsable.
- Si l'assuré a conclu plusieurs assurances relatives au même risque et portant sur les mêmes biens, le total des indemnités ne pourra jamais dépasser la perte subie.
- Le contrat d'assurance ne pourra couvrir un montant supérieur au risque qu'il couvre, c'est-à-dire au dommage possible.

7.1.4. Règle proportionnelle

59- Il y a sous-assurance quand la somme assurée est, au jour du sinistre, inférieure à la valeur de la chose ou de l'intérêt assuré. L'assuré est alors considéré comme son propre assureur pour la différence.

La sous-assurance engendre des conséquences dangereuses pour l'assuré, et donne application à la règle proportionnelle des montants.

A supposer un immeuble d'une valeur de reconstruction de 1 000 000 euros est assuré pour une somme de 500 000 euros. Si l'immeuble est détruit en totalité, l'assuré sera indemnisé à raison de la somme assurée, à savoir 500 000 euros. Si au contraire l'immeuble n'est qu'à moitié détruit, étant donné que la somme assurée portait sur l'immeuble dans sa totalité, et pas sur telle partie déterminée de l'immeuble, l'assureur paiera une indemnité de 250 000 euros.

On peut donc schématiser la règle proportionnelle par la formule suivante :

$$\text{Indemnité} = \frac{\text{Dommage} \times \text{Montant assuré}}{\text{Valeur du bien avant l'incendie}}$$

La règle proportionnelle a donc pour effet de laisser à charge de l'assuré, dans un sinistre partiel, une perte proportionnée à celle qu'il aurait subi dans un sinistre total, en raison de l'insuffisance d'assurance.

Cette règle permet d'éviter que les sous-assurés soient indemnisés comme ceux qui auraient fait assurer la pleine valeur de leur bien et ainsi payé une prime plus importante. Cette règle permet également à l'assureur d'établir sa prime au juste prix, en la calculant euro par euro sur la valeur des existences prises en risque.

Cette règle proportionnelle trouve son fondement juridique dans l'article 44 de la loi de 1992, qui précise également que les conventions contraires sont autorisées, et que cette règle n'est donc pas impérative.

Parmi les possibles dérogations se trouvent les assurances de frais, les assurances de responsabilité à objet déterminé, et les garanties recours des tiers et recours des locataires.

7.1.4. Paiement de l'indemnité

60- C'est en principe au cocontractant de l'assureur, c'est-à-dire au preneur d'assurance, que l'indemnité devra être payée.

Toutefois, dans le cadre de l'assurance pour compte, c'est le tiers bénéficiaire de l'assurance qui est le véritable assuré.

L'assuré peut également verser tout ou partie de l'indemnité d'assurance à un tiers.

Cette indemnité est cessible comme toute créance.

En cas de copropriété, le syndic est chargé d'accomplir tous actes conservatoires et tous actes d'administration provisoire relatifs à la chose commune (art. 577-7 § 4, 4° et 6°).

Représentant l'association des copropriétaires dans les affaires communes, il nommera l'expert de l'association ou marquera son accord sur l'indemnité proposée. Par contre, il ne peut représenter les copropriétaires dans les sinistres frappant les parties privatives.

En cas d'assurance de responsabilité, l'indemnité sera payée au tiers lésé, en vertu de l'action directe qu'il possède contre l'assureur du responsable (art. 68 et 86 de la loi de 1992).

7.1.5. L'obligation de emploi

- 61- Aux termes de l'article 67 de la loi de 1992, les parties peuvent convenir que l'indemnité n'est payable qu'au fur et à mesure de la reconstitution ou de la reconstruction des biens assurés. Si tel est le cas, l'assureur n'est tenu en principe de libérer l'indemnité qu'au fur et à mesure de la reconstruction ou de la reconstitution.

L'obligation de emploi réside dans le caractère indemnitaire de l'assurance incendie, laquelle a pour but de replacer l'assuré dans une situation analogue à celle où il se trouvait avant le sinistre.

Si l'assuré ne reconstruit, ne reconstitue ou ne remplace pas le bien sinistré, l'indemnité ne peut être inférieure à 80 % de la valeur à neuf, vétusté réduite (valeur réelle), si cette modalité a été convenue dans le contrat. Dans le cas d'assurance en une autre valeur, (vénale, agréée, ...) aucune diminution de l'indemnité ne peut être pratiquée (art. 67 §3 de la loi de 1992).

En cas d'assurance de responsabilité, la clause de non-emploi ne saurait être opposée à une victime pas l'assureur du responsable.

7.1.6. Date de paiement

- 62- Si, en vertu des principes généraux de droit, la dette de l'assureur prend naissance au moment du sinistre, elle ne peut être payée qu'après évaluation contradictoire entre parties, et qu'après l'assuré ait rempli ses obligations contractuelles.

Un délai raisonnable doit être laissé à l'assureur pour opérer matériellement le paiement.

L'article 67 § 2 (applicable aux risques simples uniquement) dispose qu'en cas de reconstruction, reconstitution ou remplacement des biens sinistrés, l'assureur est tenu de verser à l'assuré dans les trente jours qui suivent la date de clôture de l'expertise ou de la fixation du montant du dommage tout ou partie de l'indemnité selon les modalités d'évaluation des biens assurés. Et selon que l'assuré reconstruit le bien détruit ou rachète un bâtiment. Ce délai ne commence à courir que si l'assuré a rempli toutes les obligations mises à sa charge par le contrat d'assurance.

Attention que selon l'article 67 § 2, 1° et 2° de la loi de 1992, l'assureur est en outre tenu de verser le montant destiné à couvrir les frais de relogement et les autres frais de première nécessité concernant le mobilier au plus tard dans les quinze jours qui suivent la date de la déclaration de sinistre ou de la communication de la preuve que lesdits faits ont été exposés. Ces délais peuvent être suspendus dans les cas décrits dans l'article précité.

En cas de retard dans l'exécution du paiement, des intérêts moratoires seront dus.

7.1.7. Date du paiement

63- En principe l'indemnité est payable en argent.

Dans le cadre des risques spéciaux, l'assureur a également la faculté de reprendre, réparer ou remplacer les biens sinistrés, et donc d'indemniser en nature. Cette réparation en nature n'est jamais une obligation pour l'assureur.

64- L'article 66 de la loi renforce la protection de tout créancier qui bénéficie d'un droit de préférence sur les biens assurés. Il doit être rapproché de l'article 58. Cette disposition réitère le principe de la subrogation réelle instaurée à l'article 10 de la hypothécaire : l'indemnité qui n'est pas entièrement appliquée à la réparation ou au remplacement du bien assuré doit être effectuée au paiement des créances privilégiées ou hypothécaires selon leur rang. Les créanciers gardent ainsi leur droit de préférence.

7.1.5. Subrogation et recours de l'assureur

65- La subrogation examinée dans ce paragraphe présente un caractère personnel : c'est la substitution d'une personne à une autre, dans les droits de cette dernière contre les tiers.

Le principe de la subrogation de l'assureur dans tous les droits de son assuré contre les tiers responsables trouve son fondement légal dans l'article 41 de la loi.

Cette subrogation a lieu de plein droit, par le fait même du paiement par l'assureur, qu'il y fût obligé ou non.

L'alinéa 3 précise que la subrogation ne peut nuire à l'assuré ou au bénéficiaire qui n'auraient été indemnisés qu'en partie. Dans ce cas, l'assuré ou le bénéficiaire peut exercer ses droits, pour ce qui lui reste dû, de préférence à l'assureur.

Exemple :

Un bâtiment d'une valeur réelle de 250 000 euros, assuré par son propriétaire en valeur réelle à 200 000 euros, et par le locataire unique par 150 000 euros toujours en valeur réelle.

Un sinistre partiel survient et cause un dommage de la valeur de 125 000 euros.

66- Le règlement du sinistre s'effectuera comme suit :

- Indemnité du bâtiment due au propriétaire par son assureur :

$$\frac{125\ 000}{250\ 000} \times 200\ 000 = 100\ 000 \text{ euros, soit un découvert de } 25\ 000 \text{ euros}$$

- Indemnité Responsabilité locative due au locataire par son assureur :

$$\frac{125\ 000}{250\ 000} \times 150\ 000 = 75\ 000 \text{ euros, soit un découvert de } 50\ 000 \text{ euros}$$

En pratique, la liquidation du sinistre se fera comme suit :

- L'assureur du propriétaire paiera à ce dernier la somme de 100 000 euros.
- Cet assureur et son assuré exerceront leur recours contre l'assureur de la responsabilité locative ; le premier pour l'indemnité de 100 000 euros, le deuxième pour son découvert de 25 000 euros.
- En raison de l'article 41, al 3 de la loi de 1992, le propriétaire se fera indemniser par l'assureur de la responsabilité locative par préférence à son assureur, et percevra la somme de 25 000 euros.
- Le propriétaire étant complètement indemnisé, son assureur pourra faire valoir ses droits et encaisser le solde de l'indemnité due par l'assureur de la responsabilité locative = 50 000 euros.
- L'assureur du propriétaire a donc un déficit final de 50 000 euros, qu'il pourra réclamer directement au locataire même.

Les contrats précisent usuellement que toute renonciation à un recours subrogatoire n'a d'effet que dans la mesure où le responsable envers lequel la renonciation est consentie n'est pas garanti par une assurance couvrant sa responsabilité, ou ne peut lui-même exercer un recours contre tout autre responsable.

7.1.9. Dans le cadre d'un sinistre, quid de la perte des preuves des dégâts par une faute non intentionnelle du locataire ? (ex : fuite d'eau dans un logement, le locataire procède aux réparations mais ne conserve pas les pièces endommagées qu'il a remplacées).

Section 7.2 – Questions posées relatives à cette présentation

7.2.1. En cas de dégâts dans un immeuble, quid d'un chômage locatif ou d'un chômage « mobilier » ? Y-a-t-il une intervention de l'assurance dans le relogement du locataire et son mobilier ?

- 67- Selon l'article 67 § 2, 1° et 2° de la loi de 1992, l'assureur est également tenu de verser le montant destiné à couvrir les frais de relogement et les autres frais de première nécessité concernant à la fois immeuble et mobilier au plus tard dans les quinze jours qui suivent la date de la déclaration de sinistre ou de la communication de la preuve que lesdits faits ont été exposés. Ces délais peuvent être suspendus dans les cas décrits dans l'article précité.

Chapitre 8. Définitions contractuelles

Section 8.1 – Présentation générale

8.1.1. L'assuré :

- 68- Dans une assurance de dommages, il s'agit de la personne garantie par l'assurance contre les pertes patrimoniales, ainsi que les personnes vivant à son foyer. Il peut s'agir du preneur d'assurance (dans ce cas, les mandataires du preneur d'assurance seront aussi assurés), ou d'un tiers bénéficiaire.

8.1.2. Preneur d'assurance :

- 69- Celui qui signe le contrat d'assurance

8.1.3. Bâtiment :

- 70- Toute construction couverte par une même toiture se trouvant à la situation indiquée au contrat, en ce compris :

- les fondations ;
- les biens réputés immeubles par destination en vertu de l'article 525 du code civil ;
- les dépendances, même séparées, construites en n'importe quel matériau ;
- les massifs en maçonnerie ou en béton ;
- les compteurs et raccordements d'eau, de gaz, de vapeur et d'électricité, les raccordements téléphoniques et de radiodistribution et de télédistribution, les installations calorifiques fixes ;
- les matériaux à pied d'œuvre destinés à être incorporés au bâtiment.

Ne sont pas considérés comme faisant partie du bâtiment :

- le sol, y compris ses aménagements et recouvrement extérieurs, des voies ferrées extérieures, des quais, des ponts, tunnels et constructions similaires ;

- les plantations de toute nature, les clôtures en plein air ;
- des câbles et canalisations souterrains qui ne peuvent être atteints que par des travaux de terrassement ;
- des biens définis comme matériel.

8.1.4. Catastrophes naturelles :

71- Selon l'article 68-2 de la loi de 1992, « Par catastrophe naturelle, l'on entend :

- soit une inondation (à savoir un débordement de cours d'eau, canaux, lacs, étangs ou mers suite à des précipitations atmosphériques, une fonte des neiges ou des glaces, une rupture de digues ou un raz-de-marée) ;
- soit un tremblement de terre d'origine naturelle qui détruit, brise ou endommage des biens assurables contre ce péril dans les 10 kilomètres du bâtiment assuré, ou a été enregistré avec une magnitude minimale de 4 degrés sur l'échelle de Richter, ainsi que les inondations, les débordements et refoulements d'égouts publics, les glissements et affaiblissements de terrain qui en résultent ;
- soit un débordement ou un refoulement d'égouts publics occasionnés par des crues, des précipitations atmosphériques, une tempête, une fonte de neige ou de glace, ou une inondation ;
- soit un glissement ou affaissement de terrain, à savoir un mouvement d'une masse importante de terrain qui détruit ou endommage des biens, dû en tout ou en partie à un phénomène naturel autre qu'une inondation ou un tremblement de terre. »

L'article 68-1 précise que l'assureur d'un contrat d'assurance incendie délivre obligatoirement la garantie des catastrophes naturelles énumérées ci-dessus.

La garantie couvre les dégâts causés directement aux biens assurés par ces catastrophes naturelles, les frais de déblaiement et de démolition nécessaires à la reconstruction ou à la reconstitution, les frais de relogement exposés au cours des trois mois suivant le sinistre, etc. (art. 68-4 de la loi de 1992).

8.1.5. Chômage immobilier :

- 72- A l'exclusion de tout chômage commercial, le chômage immobilier est soit la privation de jouissance immobilière subie par un propriétaire occupant, soit la perte de loyer, augmenté de ses charges accessoires, subie par le bailleur, soit la responsabilité de l'assuré fondée sur les articles 1302, 1732, 1733 et 1735 (responsabilité locative) pour les dommages.

8.1.6. Frais de conservation et de déblais :

- 73- Les frais de conservation et de déblais sont les frais exposés à bon escient par l'assuré ou la responsabilité de l'assuré pour protéger et conserver les biens assurés sauvés afin d'éviter une aggravation des dégâts, pour transporter et décharger les déblais, pour déplacer et replacer les biens sinistrés afin de permettre leur réparation, etc.

8.1.7. Frais de sauvetage :

- 74- Les frais de sauvetage sont les frais découlant des mesures demandées par la compagnie d'assurance au fins de prévenir ou d'atténuer les conséquences du sinistre, ainsi que les mesures raisonnables prises d'initiative par l'assuré pour prévenir ou atténuer le sinistre en cas de danger imminent ou d'urgence.

8.1.8. Garanties accessoires :

- 75- Ce sont les garanties chômage immobilier, frais de conservation et de déblais, recours des locataires et occupants et le recours des tiers.

Ces garanties peuvent être assurées isolément ou globalement à concurrence d'un pourcentage des montants assurés. Dans ce dernier cas, elles sont accordées dans l'ordre choisi par le preneur d'assurance.

8.1.9. Vétusté :

76- La vétusté est la dépréciation en fonction de l'âge du bien, de son usage, de la fréquence et de la qualité de son entretien.

8.1.10. Valeur à vérifier

77- **La valeur à neuf** est basée sur le prix courant de la reconstruction à neuf du bâtiment, y compris les honoraires d'architecte, ou de la reconstruction à neuf du mobilier ou du matériel.

Lorsque cette modalité est prévue au contrat, le règlement des sinistres s'opère en principe sans tenir compte de la dépréciation découlant de l'usage et de la vétusté.

9.1.11. Valeur réelle

La valeur réelle s'entend de la valeur à neuf, vétusté déduite. La vétusté dont il faudra tenir compte sera toujours la vétusté matérielle, et pas la vétusté économique.

Par exemple, si un bâtiment a une valeur de reconstruction de 1 000 000 euros (valeur à neuf) et une vétusté de 10%, la valeur réelle du bâtiment sera de 900 000 euros.

Si la somme assurée est fixée à 750 000 euros, et le montant des dégâts en valeur à neuf à 400 000 euros, l'indemnisation se présentera comme suit :

- En valeur à neuf : $\frac{400\,000}{1\,000\,000} \times 750\,000 = 300\,000$
- En valeur réelle : $\frac{360\,000}{900\,000} \times 750\,000 = 300\,000$

8.1.12. Valeur vénale

La valeur vénale est définie comme le prix d'un bien que l'assuré obtiendrait normalement s'il le mettait en vente sur le marché national. Cette valeur ne sera retenue que pour certains biens, tels que les meubles d'époque, les véhicules

automoteurs. En aucun cas cette valeur ne pourra être retenue pour l'assurance d'un bâtiment, elle est beaucoup trop fluctuante.

8.1.13. Valeur du jour

La valeur du jour est la valeur de bourse, de marché, ou de remplacement d'un bien. Elle s'applique aux approvisionnements en matières premières, denrées, emballages et même déchets, ainsi qu'aux animaux. Elle ne s'applique pas aux animaux.

Section 8.2 – Questions posées relatives à cette présentation

8.2.1. Quelques définitions des nouvelles notions (ex : catastrophe naturelle, mouvement du sol, tempêtes, glissement de terrain, ...) ?

Voir les définitions dans la présentation générale de la section 1.

Chapitre 9. Casus

9.1.1. En cas de vandalisme, dans quel cas intervient l'assurance incendie et que couvre précisément la notion de vandalisme ?

78- Le vandalisme est défini comme un acte gratuit qui a pour effet d'endommager ou de détruire les biens.

Attention que cette notion se distingue de l'acte de malveillance, qui lui est un fait intentionnel destiné à nuire.

L'assurance incendie interviendra en cas de vandalisme que si cela était explicitement stipulé dans le contrat.

La plupart des assurances 'habitation' d'aujourd'hui couvrent effectivement les actes de vandalisme.

9.1.2. Que se passe-t-il en cas de vol commis pendant la période du vide locatif ?

79- Le propriétaire doit souscrire une assurance contre le vol, qu'elle soit comprise dans l'assurance habitation ou qu'il la souscrive à part.

9.1.3. Que se passe-t-il dans le cadre d'une double assurance, souscrite à la fois par le locataire, et pas l'AIS ?

80- Les deux assurances joueront dans des cas différents.

Si un sinistre intervient pendant qu'un locataire occupe le bien, son assurance de responsabilité locative couvrira le dommage en premier lieu, si ce n'est pas suffisant, le propriétaire pourra alors éventuellement se retourner contre l'assureur des A.I.S.

9.1.4. Dans le cadre de baux à loyer, est-il légal de refacturer une assurance ?

81- A priori, non. Le propriétaire doit souscrire une assurance pour son bien. Il peut forcer le locataire à souscrire une assurance de responsabilité locative, mais il ne peut refacturer sa propre assurance au locataire.

N'oublions pas que les deux assurances couvrent des personnes et des situations différentes.

Le propriétaire pourra toujours tenir compte du prix de son assurance dans la fixation de son loyer.

9.1.5 Est-il possible de souscrire une assurance qui couvre les ouvriers dans le cadre de travaux réalisés dans le logement ? Quel type d'assurance souscrire, et le cas échéant, pour des stagiaires ?

82- Il faut alors souscrire une assurance spécifique de type 'assurance chantier' qui permet d'assurer les travailleurs, les dégâts, les vols, et tous les dégâts qui pourraient intervenir lorsque des travaux sont effectués dans la maison.

9.1.6. Question de l'assurance du personnel et des administrateurs :

- a. *Dommages corporels : quid en cas d'agression physique ?*
- b. *Omnium mission : quelle est la couverture exacte de cette assurance ? Existe-t-il une possibilité de couvrir aussi les administrateurs ?*
- c. *Quid en cas de destruction de matériel à la suite d'une agression par un locataire ?*
- d. *Quid en cas d'accident dans les locaux de l'AIS ?*
- e. *Concernant les administrateurs, comment couvrir leur responsabilité dans le cadre de leur mission au sein de l'AIS ?*
- f. *Quid de la perte, du vol ou de la destruction d'effets personnels appartenant à des travailleurs ou à des administrateurs de l'AIS, dans le cadre de leurs fonctions (ex : vol d'un sac d'une employée dans les bureaux de l'ASBL) ?*

BIBLIOGRAPHIE :

- a. DE MAESENEIRE D., « Assurance contre l'incendie : Techniques et aspects pratiques », éditions Kluwer, 2003
- b. Sous la dir. de FONTAINE M. et BINON J.-M., « La loi du 25 juin 1992 sur le contrat d'assurance terrestre », Academia Bruylant, 1993
- c. COUSY H. et SCHOORENS G., « La nouvelle loi sur le contrat d'assurance terrestre : travaux préparatoires de la loi du 25 juin 1992 et de la loi modificative du 16 mars 1994 », Kluwer éditions juridiques Belgique, 1994

