

FICHE NO.2

DOMMAGE AUX BIENS



L'assurance des biens immobiliers
L'assurance des biens mobiliers

Lorsque l'Ogec est locataire ou utilisateur à titre gracieux, il doit assurer sa responsabilité locative sur le bâtiment, c'est l'assurance des biens immobiliers, ainsi que l'intégralité de son contenu, c'est l'assurance des biens mobiliers. Dans les rares cas où l'Ogec est propriétaire, il devra couvrir l'ensemble de ses risques immobiliers et mobiliers en tant que propriétaire occupant. On parle de « dommage aux biens ».

L'ASSURANCE DES BIENS IMMOBILIERS

Il s'agit de protéger l'ensemble du patrimoine immobilier dont l'Ogec est utilisateur. La couverture doit concerner non seulement les constructions principales mais aussi les dépendances, clôtures, murs d'enceinte, etc.

Dans certains diocèses ou congrégations, cette couverture fait l'objet d'un ou plusieurs contrats collectifs. Renseignez-vous auprès de votre Udogec, de votre Urogec ou de votre congrégation.

• QUELLE SUPERFICIE ASSURER ?

La surface à assurer sert à estimer et à contractualiser l'engagement entre les parties : je paie X pour X de surface. Il faut donc calculer la surface à assurer.

L'assuré est responsable de l'exactitude de sa déclaration. Le recours à un métreur est possible. La pratique se contente souvent de la déclaration de la « superficie développée » de l'établissement.

Par superficie développée, on entend la superficie totale des bâtiments prise à l'extérieur des murs de l'immeuble, multipliée par le nombre d'étages (y compris le RDC). La superficie des caves, des combles non aménagés, des parkings et des remises sera réduite à 50% de la surface réelle.

• QUELLES SONT LES GARANTIES PRINCIPALES ?

Garantie Incendie	C'est la garantie de base, incontournable. Dans la plupart des contrats, la garantie couvre non seulement l'incendie, l'explosion, l'implosion, l'enfumage mais aussi le choc de tout ou partie d'appareils de navigation aérienne ainsi que le choc d'un véhicule terrestre identifié.
Événements climatiques	Tempête, ouragans, cyclones, poids de la neige ou de la glace accumulée sur les toitures, choc de la grêle sur les toitures.
Catastrophes naturelles	Inondations, glissement de terrain, coulée de boue... La mise en jeu de la garantie par l'assureur est subordonnée à la parution au Journal Officiel d'un arrêté interministériel constatant l'état de catastrophe naturelle.
Dégât des eaux	Dommages causés par les eaux résultant de fuites, ruptures, débordement de canalisation, d'appareils à effet d'eau... Le plus souvent, les contrats

	accordent des extensions telles que la recherche de fuites, le refoulement des égouts, l'infiltration d'eau au travers des toitures, ciels vitrés, terrasses.
Bris de glaces	<p>Vitrage des portes, baies et fenêtres, vitraux... Attention, toutes les parties vitrées ne sont pas forcément incluses dans les garanties « bris de glace » proposées : ce peut être le cas, par exemple, des parties vitrées des vérandas, des passerelles vitrées, des verrières.</p> <p>Il convient, au moment de la souscription du contrat, de vérifier les garanties accordées et, le cas échéant, en fonction des besoins, de souscrire une extension.</p>

• QUELLES PEUVENT ETRE LES GARANTIES COMPLÉMENTAIRES ?

Elles sont nombreuses et doivent être adaptées aux risques de dommages dans votre établissement :

- Vol, vandalisme : vols et détériorations subis par les biens immobiliers ;
- Émeutes, mouvements populaires ;
- Attentats et actes de terrorisme ;
- Perte de recette : pour indemniser la perte de marge brute subie à la suite d'une baisse d'activité causée par un sinistre (ex : incendie en cuisine dans un restaurant scolaire en gestion propre, internat ou établissement fermé à la suite d'un sinistre) et/ou les frais supplémentaires exposés pour éviter ou limiter cette baisse d'activité ;
- Frais consécutifs au sinistre garanti : ce sont les pertes et frais divers, autres que la perte de valeur des biens garantis eux-mêmes, qui sont la conséquence du sinistre garanti. Sous le terme de frais consécutifs, sont généralement compris :
 - Les frais occasionnés par les secours et mesures de sauvetage ;
 - Les frais de déplacement, de transport, de garde-meubles (etc.) rendus nécessaires à la suite du sinistre garanti ;
 - Les frais de réinstallation sur un nouveau site dans des conditions identiques le temps des travaux ;
 - Les frais de déblais et de démolition ;
 - Les honoraires d'expert d'assuré ;
 - Les honoraires de l'architecte reconstruteur ;
 - Les frais de mise en conformité des bâtiments après sinistre (frais engagés pour la remise en état de conformité des lieux sinistrés avec la réglementation applicable à la construction) ;
 - Le remboursement de la cotisation dommages ouvrage ;
 - La perte de loyers subie par l'assuré propriétaire ;
 - La privation de jouissance.

• QUELLE EST LA VALEUR D'INDEMNISATION EN CAS DE SINISTRE ?

En cas de sinistre, l'indemnisation des dommages subis par les bâtiments dépend de la valeur choisie au moment de la souscription du contrat :

- Valeur de reconstitution à l'identique

Pour un bâtiment ancien et/ou de caractère, il est souhaitable de prendre une assurance en valeur de reconstitution à l'identique, c'est-à-dire le montant nécessaire à la réparation ou la reconstruction des biens endommagés au jour du sinistre en employant des matériaux, techniques et procédés de fabrication et de construction identiques (sauf impossibilité) à ceux utilisés lors de la construction initiale.

En matière d'immeubles classés ou inscrits à l'inventaire supplémentaire des Monuments historiques, ainsi que de bâtiments en site classé, pas d'hésitation possible : cette option est indispensable !

- Valeur de remplacement à neuf

Pour un bâtiment neuf ou sans cachet particulier, il est préférable de prendre une valeur de remplacement à neuf, c'est-à-dire le montant nécessaire à la réparation ou à la reconstruction des biens endommagés au jour du sinistre en utilisant les matériaux, les techniques et procédés en vigueur et usuels au jour du sinistre.

Certains assureurs proposent également une valeur d'usage à l'identique, soit le montant nécessaire au remplacement des biens sinistrés par des biens modernes de destination identique et de capacité fonctionnelle égale à celle des biens sinistrés.

La valeur contractuelle retenue (reconstitution à l'identique, remplacement à neuf) doit figurer expressément dans les conditions particulières ou dans les conditions générales du contrat et, s'il y a des exceptions (par exemple, lorsque le bâtiment n'est pas reconstruit après le sinistre), elles doivent figurer en clair dans ces documents.

Bon à savoir : qu'est-ce qu'une clause de renonciation à recours ?

Les contrats d'assurance peuvent prévoir une clause de renonciation à recours. C'est le bail qui régit les relations entre le propriétaire et le locataire et définit les éventuelles renonciations à recours.

En cas de sinistre, l'assureur a la possibilité, après avoir réglé les indemnités à l'association victime d'un sinistre, de récupérer la somme qu'il a versée auprès du responsable des dommages (ex : bénévoles et participants aux activités de l'association). Pour éviter cette situation, une clause de renonciation à recours contre les responsables d'un sinistre peut être incluse dans le contrat d'assurance de l'association. Cette clause particulière permet d'éviter que l'assureur ne demande le remboursement de l'indemnisation versée à l'association au responsable des dommages.

L'ASSURANCE DES BIENS MOBILIERS

Il s'agit de protéger le contenu des bâtiments (les biens mobiliers) tels que bureaux, tables, chaises, matériel informatique... mais aussi les machines sur lesquelles les élèves travaillent par exemple dans les lycées professionnels.

Cette garantie, incluse dans le contrat d'assurance de dommage aux biens, couvre également les équipements qui appartiennent à l'établissement ou qui sont mis à sa disposition.

• QUELLES SONT LES GARANTIES ?

Le contrat propose toutes les garanties essentielles : incendie, événements climatiques, dégâts des eaux, bris de glace, vol et vandalisme, catastrophes naturelles, attentats... ainsi que des prestations garantant la pérennité de la mission du chef d'établissement :

- Le maintien de l'activité scolaire pour garantir le fonctionnement de l'établissement ;
- L'indemnisation des biens mobiliers en "valeur de remplacement à neuf" pour préserver l'outil de travail et les investissements ;
- La garantie des installations extérieures, telles que les jeux pour enfants ou les panneaux de basket ;
- La garantie tempête sur les bâtiments non clos (ex : préaux, etc.).

• QUELS TYPES DE DOMMAGES PEUVENT ETRE REMBOURSÉS ?

Est couverte la détérioration totale ou partielle touchant :

- Les agencements, aménagements ou embellissements (revêtements de sols, peintures, installation de chauffage ou de climatisation, pompes à chaleur, etc.) ;
- Le matériel professionnel informatique (ordinateurs, tableaux numériques, tablettes, vidéoprojecteurs, etc.) ;
- Le matériel professionnel d'exploitation (matériel de cuisine, matériel spécialisé des salles de technologie, des laboratoires de physique-chimie) ;
- Le mobilier.

Bon à savoir : Les biens confiés à l'établissement pour une courte durée, qu'ils soient mobiliers ou immobiliers, sont garantis par une garantie spéciale, incluse dans la garantie de responsabilité civile de l'établissement (Cf. Fiche 2. Assurer les activités de l'établissement).