

PAROLE! D'EXPERT!

L'actualité de
l'assurance par
alteas!
L'ASSURANCE RESPONSABLE

#18 / MARS 2025

Le dossier

La garantie décennale en questions



Sommaire

Anaëlle ESLAN et
Bixente RODRIGUEZ
Gérants d'Alteas

Edito

Vous nous connaissez ? Directs, fonceurs, un brin frondeurs pour certains, prêts à bousculer la bienpensance et les conventions pour vous apporter les solutions les plus innovantes face à vos problématiques d'assurance, quelles qu'elles soient. L'équipe Alteas est faite du même bois, brut mais solide, des experts de l'assurance d'un abord simple, résolument tournés vers le service et l'écoute de vos besoins.

Comme vous pouvez le constater, nous avons décidé de renouveler notre magazine **Parole d'expert**, avec une nouvelle formule qui nous ressemble. Du peps, de la couleur, de nouvelles infos brèves, des actus... qui viennent s'ajouter à nos incontournables dossiers thématiques, avec toujours l'éclairage avisé de Maud Asselin, Directrice de l'Institut des Assurances de Bordeaux. Ce magazine étant avant tout le vôtre, nous attendons vos réactions, avis, suggestions, et surtout vos témoignages pour la rubrique "La tuile !". Bonne lecture à tous.



1 L'ACTU

Page 4

3 STOP À L'INFOX

Courtier en assurance :
bon plan ou arnaque ?

Page 10

5 LE TUTO

Prise de notes IA,
un outil au service de
vos échanges en visio

Page 13

7 LA TUILE !

Page 16

2 LE DOSSIER

La garantie décennale
en questions

Page 6

4 L'ŒIL DE L'EXPERT ①

Transmission
de la chose assurée

Page 11

6 L'ŒIL DE L'EXPERT ②

Assurance emprunteur :
un bilan (enfin) positif !

Page 14

Évolutions réglementaires, nouvelles obligations pour les entreprises, les règles et pratiques changent... On vous dit tout !

PTZ : de nouvelles règles pour dynamiser l'immobilier

Afin d'encourager la construction de logements neufs, le gouvernement a décidé de simplifier l'accès au Prêt à Taux Zéro. Le projet de loi de finances 2025 prévoit d'élargir son champ d'action, jusqu'ici réservé aux projets de rénovation énergétique ou aux constructions neuves dans les zones tendues. À compter du mois d'avril, seront éligibles les constructions de maisons ou d'appartements et ce sur l'ensemble du territoire.

Les questions de la quotité de financement, des plafonds de ressources des foyers et des montants maximums des PTZ seront prochainement fixés par décrets.



Soutien aux territoires ruraux les plus fragiles

Un nouveau zonage appelé "France ruralités revitalisation" est mis en place depuis le 1^{er} juillet 2024 pour rendre plus attractives quelque 17 700 communes rurales, réparties entre 13 départements. Au programme, des exonérations fiscales et sociales pour les entreprises qui décident de s'y installer. Elles seront exemptées de l'impôt sur les bénéfices, de la cotisation foncière des entreprises (CFE) et de la taxe foncière sur les propriétés bâties, explique le ministère de l'Économie.

Transport : ce qui change en 2025

Les véhicules classés Crit'Air 3 - diesels immatriculés avant 2011 et essences d'avant 2006 - ont désormais l'interdiction de circuler dans plusieurs grandes métropoles telles que Paris et sa petite couronne, Lyon, Grenoble ou Montpellier. Et certaines villes leur octroient des plages horaires restrictives. Cette mesure devrait toucher près de huit millions de véhicules, soit environ 21 % du parc automobile français.

Par ailleurs, le contrôle technique évolue, pour répondre notamment aux défis environnementaux et techniques. Les nouvelles procédures s'appuient sur des appareils plus performants pour détecter les fraudes, en particulier les manipulations des systèmes antipollution. Le contrôle technique accroît également les contrôles de sécurité : freins, suspensions, ceintures.



RC pro des intermédiaires : augmentation des seuils minimaux de garantie

Un arrêté du 29 octobre a rehaussé le montant minimal de la garantie en assurance responsabilité civile professionnelle des intermédiaires d'assurance et de réassurance, afin de prendre en compte l'inflation. Ce niveau minimal passe de 1 500 000 € à 1 564 610 € par sinistre, et de 2 000 000 € à 2 315 610 € par année pour un même intermédiaire. "Cela fait 10 ans que ces plafonds n'avaient pas été modifiés", indique Thierry Vandecasteele, président de l'Association française des intermédiaires en bancassurance (AFIB).

Auto : fin de la carte verte

Depuis le 1^{er} avril 2024, les conducteurs n'ont plus obligation d'apposer le certificat d'assurance - aussi appelé vignette ou carte verte - sur le pare-brise de leur voiture ou à l'avant de leur deux-roues motorisé, ni de présenter leur attestation d'assurance lors d'un contrôle par les forces de l'ordre.

La souscription d'une assurance automobile avec garantie responsabilité civile - "au tiers" - reste bien entendu une obligation pour l'ensemble des propriétaires de véhicules immatriculés en France.



Les assureurs face aux nouveaux défis climatiques

Inondations, ouragans, incendies. L'année 2024 a apporté son lot de catastrophes naturelles, engendrant des pertes économiques exceptionnellement élevées. Selon le Munich Re - l'assureur des assureurs allemand - 2024 se classe au troisième rang des années les plus coûteuses depuis 1980, avec des dommages assurés chiffrés à 140 milliards de dollars, soit le double de la moyenne enregistrée sur les trente dernières années. Dernièrement la Californie, Mayotte, l'Espagne... Les montants des dégâts sont considérables. Les prises en charge par les assureurs sont variables car, dans certaines régions, les biens ne sont pas assurés.

A Mayotte par exemple, 70 % des habitants ont été impactés par le cyclone Chido mais seulement 8 % des particuliers disposaient d'une assurance habitation. Malgré cela, le montant des dégâts pris en charge par les assurances est estimé à 800 M€.

La situation est telle que la Banque centrale européenne et l'Union européenne envisageraient la création d'un mécanisme d'assurance public-privé pour couvrir les risques climatiques, financé par les États membres. En attendant, le secteur de l'assurance planche de son côté sur des solutions innovantes et durables pour accompagner les transitions, notamment écologiques.



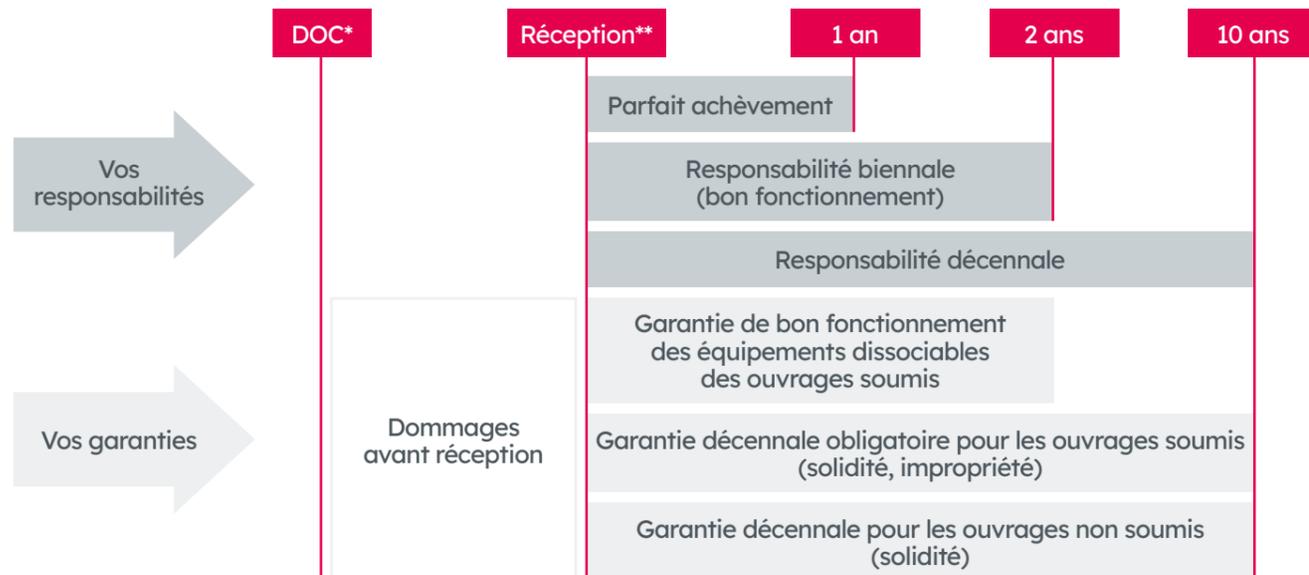
Le dossier

La garantie décennale en questions

1. La garantie décennale, kesako ?

Rappel - définition

La garantie décennale est le terme couramment utilisé pour désigner l'assurance de responsabilité décennale. Elle est réglementée par les articles 1792 et suivants du Code civil et s'inscrit dans la loi relative à la responsabilité et l'assurance dans le domaine du bâtiment, ou loi Spinetta. Obligatoire en France pour les professionnels du bâtiment (architectes, entrepreneurs, bureaux d'étude, maîtres d'œuvre...), elle offre une protection contre les défauts et les malfaçons et garantit la réparation des dommages survenus dans les dix années suivant la réception des travaux. De cette manière, l'assurance décennale protège à la fois le maître d'ouvrage (propriétaire de la construction) et les futurs acquéreurs dans le cas d'une revente du bien pendant la période en cours.



*DOC : Date d'Ouverture de Chantier ou, à défaut de DOC, le premier ordre de service ou le début d'exécution de l'ensemble des travaux.

**Réception : Acceptation de l'ouvrage par le maître d'ouvrage, avec ou sans réserves. C'est le point de départ de tous les délais de responsabilité pour les constructeurs.



30 %

Taux de fraude à l'assurance décennale

Source : Fédération Française des Assureurs (FFA) – données 2022

465 000

professionnels du bâtiment couverts par un prime décennale (en 2022) soit 72 % de l'effectif total du secteur

75 000 €

d'amende et/ou jusqu'à 6 mois d'emprisonnement en cas de défaut d'assurance

article L. 243-3 du Code des assurances

+ 15 à 20 %

augmentation moyenne des primes en 2022

1,913 Md €

marché français de l'assurance décennale

Domages couverts

Sont couverts par la garantie décennale les dommages qui nuisent à la solidité de l'ouvrage ou rendent la construction impropre à son utilisation.

Quelques exemples :

- Fissures importantes dans les murs
- Effondrement partiel ou total
- Défaut d'étanchéité
- Installation électrique non conforme
- Fuites des canalisations enterrées ou installées dans les murs, le plancher ou le plafond...

Exceptions

Si les dommages proviennent d'une cause étrangère comme un cas de force majeure, la faute d'un tiers ou celle du maître d'ouvrage.

Éléments d'équipement dissociables, pris en charge

- Des panneaux solaires, s'ils sont le seul apport en électricité du logement
- Une pompe à chaleur, un insert ou une poêle à bois, s'il s'agit du seul mode de chauffage pour le foyer

Travaux couverts

- Les bâtiments élevés au sol, de clos et de couvert
- Les maisons et immeubles d'habitation
- Tous les entrepôts, ateliers, locaux divers, garages
- Les ouvrages d'ossature des bâtiments, de fondation et de viabilité
- Les ouvrages de voirie
- Les réseaux : électricité, gaz, eau, assainissement
- Un mur de clôture
- Une véranda
- Une piscine enterrée
- Une terrasse
- Une pergola, une serre
- Les huisseries de fenêtres, de portes et de volets
- Une verrière, un plafond et une cloison fixe
- Tout autre élément d'équipement qui ne peut pas se dissocier de l'ouvrage, hormis en détériorant ou retirant de la matière à l'ouvrage.

Exclusion des travaux de nature esthétique

À l'instar des petits travaux de bricolage, les travaux ayant une visée uniquement esthétique ne sont pas couverts par la garantie décennale. Il en va de même du peintre qui réalise une mise en couleur des murs et des plafonds intérieurs.

2. La question à l'expert !

Les petits travaux de rénovation sont-ils couverts par la garantie décennale ?

La notion de petits travaux de rénovation

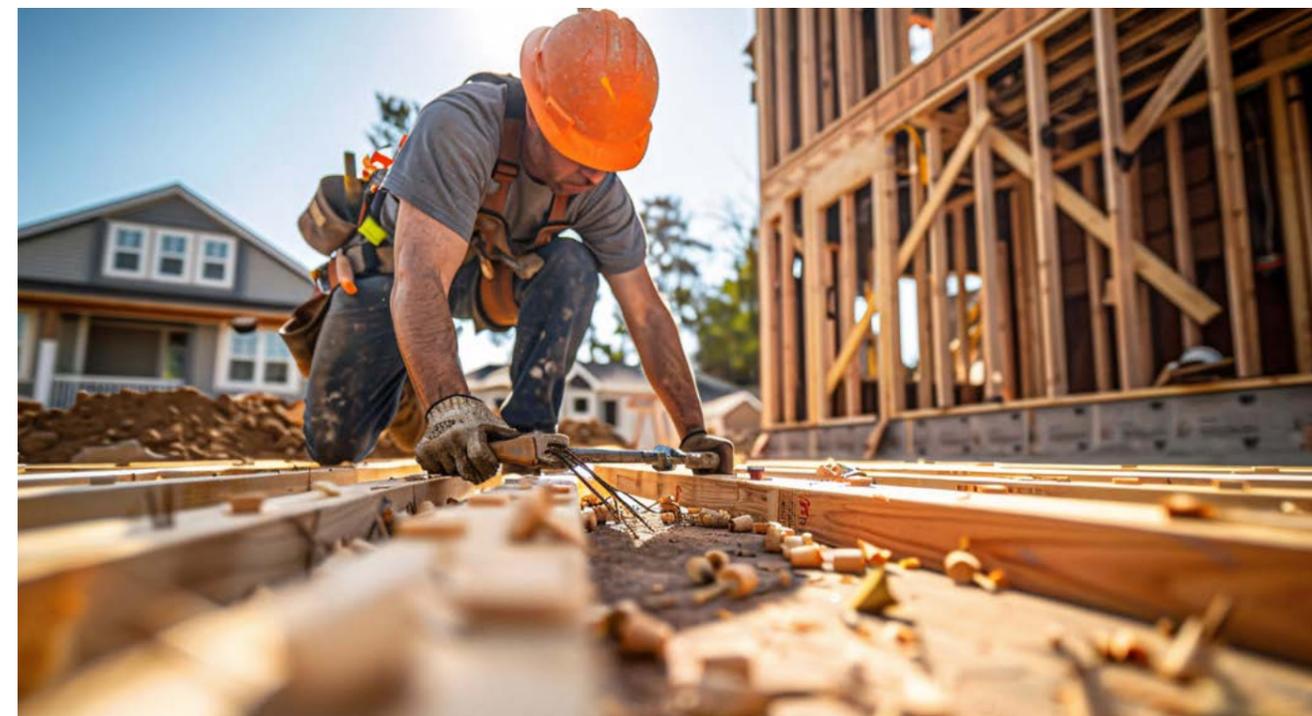
Les constructeurs sont souvent sollicités pour réaliser des travaux sur des bâtiments existants, que ce soit pour des opérations de rénovation légère ou lourde, de réhabilitation, d'aménagement, de réparation ou d'entretien. Mais qu'en est-il de la garantie décennale pour ces travaux ?

Que disent la loi et la jurisprudence aujourd'hui ? NON !

La mise en œuvre de la responsabilité décennale en présence de désordres et malfaçons résultant de travaux sur un bâtiment préexistant a donné lieu à des décisions de justice successives et opposées, avant que la Cour de cassation n'en revienne, en 2024, à sa jurisprudence première. Il est donc essentiel pour les propriétaires de comprendre les limites de cette garantie et de prendre les mesures nécessaires pour garantir la qualité et la sécurité de leurs travaux de rénovation.

La jurisprudence initiale

L'article 1792 du Code civil, fondement textuel de la garantie décennale, pose le principe de la responsabilité de plein droit de "tout constructeur d'un ouvrage". En conséquence, la jurisprudence a, pendant longtemps et avec logique, refusé d'engager la responsabilité décennale de l'entrepreneur (ou de l'artisan) en présence de travaux réalisés sur existants, qui n'étaient pas assimilables à des travaux de construction d'un ouvrage, s'agissant de travaux modestes d'entretien ou de rénovation.



Cour de cassation, 3^e civ., 18 janv. 2006¹

Il avait été jugé que la pose et le raccordement de canalisations de plomberie constituaient une simple réfection de l'ouvrage, qui n'était pas assimilable à une opération de construction au sens de l'article 1792 du Code civil.

Cour de cassation, 3^e civ., 28 janv. 2009²

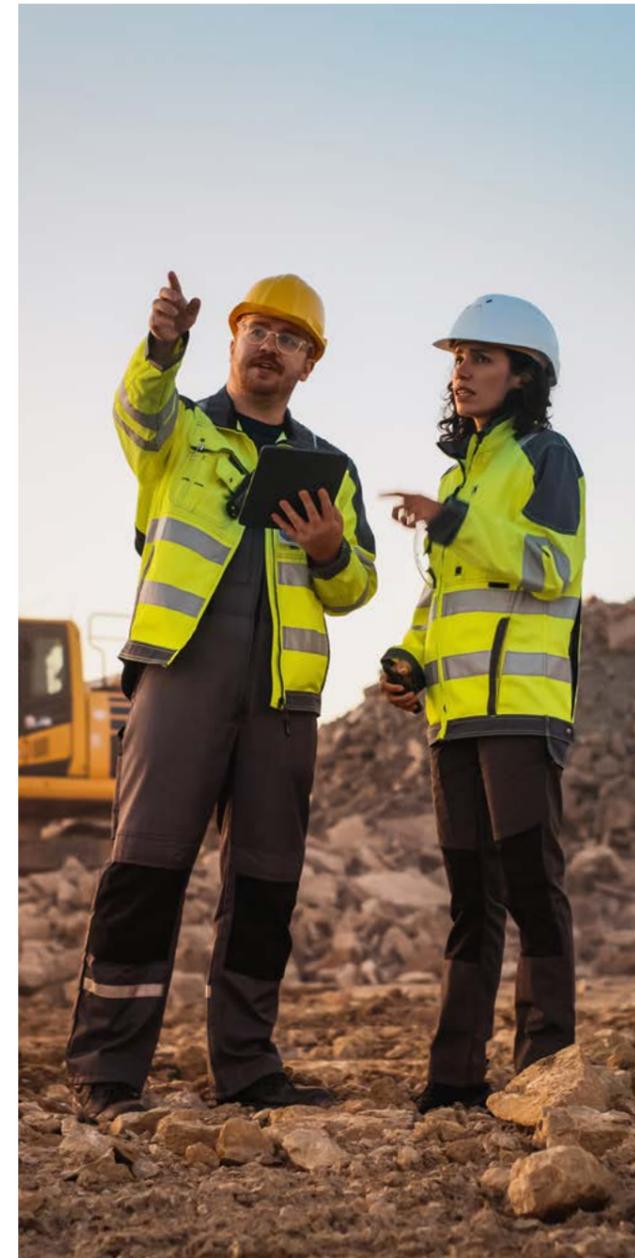
Les désordres affectant une installation de climatisation réalisée sur un ouvrage existant ne relevaient pas en principe de la garantie décennale, à moins que les travaux réalisés soient, en raison de leur ampleur et de l'utilisation de technique de construction, assimilables à des travaux de construction d'un ouvrage.

Cour de cassation, 3^e civ., 12 nov. 2015 et 4 mai 2016³

Il avait été jugé que l'installation d'une pompe à chaleur n'était pas assimilable à la construction d'un ouvrage et n'ouvrait pas droit à la garantie décennale : le constat que les travaux avaient nécessité la pose d'un socle en béton et des raccordements hydrauliques ne suffisait pas à caractériser l'existence d'un ouvrage.

Cour de cassation, 3^e civ., 7 nov. 2012⁴

Dans le même ordre d'idée, il était établi que la pose d'un insert dans une cheminée préexistante n'est pas assimilable à la construction d'un ouvrage, lequel aurait supposé des reprises de la maçonnerie ou de la structure, de sorte que le propriétaire ne pouvait pas engager la responsabilité décennale de l'entrepreneur.



En 2017, revirement majeur de la jurisprudence

Par trois arrêts rendus en 2017, la 3^e chambre civile de la Cour de cassation a opéré un revirement majeur, élargissant la portée de la garantie décennale pour inclure les désordres affectant des éléments d'équipement installés sur un ouvrage existant **dès lors qu'ils rendent l'ouvrage dans son ensemble impropre à sa destination.**

Cour de cassation, 3^e civ., 7 mars 2019⁵

L'installation d'un insert, à l'origine d'un incendie ayant intégralement détruit la maison d'habitation, permet d'engager la responsabilité décennale du constructeur qui avait réalisé ces travaux, pourtant non assimilables à la construction d'un ouvrage.

En 2024, retour à la jurisprudence initiale

La Cour de cassation est revenue à sa jurisprudence initiale, excluant à nouveau les petits travaux de rénovation de la garantie décennale.

Dès lors que les travaux de rénovation, d'entretien ou de réparation entrepris dans un bâtiment préexistant sont de faible ampleur et ne font pas appel à des techniques de construction qui permettraient de les assimiler à une opération d'édification d'un ouvrage, la responsabilité encourue par l'entrepreneur est, désormais et à nouveau, une responsabilité contractuelle de droit commun. Le propriétaire de l'immeuble ne saurait bénéficier de la garantie décennale dans ces circonstances et donc des garanties d'assurances obligatoires, quelles que soient la nature et la gravité des désordres constatés.

À l'appui de son revirement, la Cour de cassation relève elle-même que "la jurisprudence initiée en 2017 ne s'est pas traduite par une protection accrue des maîtres de l'ouvrage ou une meilleure indemnisation".

Dans le cadre du régime de droit commun, l'entrepreneur est tenu, sur le fondement de sa responsabilité contractuelle d'une obligation de résultat⁶. Le propriétaire n'a pas à établir la faute de l'entrepreneur, laquelle est présumée exister dès lors qu'est constaté un dommage imputable à son intervention. L'entrepreneur ne pourra s'exonérer de cette responsabilité quasi automatique qu'en prouvant que les désordres sont imputables à une cause étrangère⁷.

Notre conseil :

Le propriétaire est invité à s'enquérir, auprès de l'entrepreneur et avant la conclusion du contrat d'entreprise, de l'existence de garanties d'assurance facultatives appelées à jouer en cas de désordres et/ou de malfaçons.

Même si, comme l'ont souligné certains commentateurs⁸, l'assurance de biens ("multirisques habitation") souscrite par le propriétaire lui-même viendra, en principe, pallier une éventuelle carence en prenant en charge les dommages causés à l'existant par les travaux défectueux. De sorte que c'est finalement à l'assureur "habitation", d'exercer, si besoin, un recours contre un entrepreneur non-assuré.

Maud Asselain



*Maître de conférences,
Directrice de l'Institut
des Assurances
de Bordeaux*



Stop à l'infox

Comme jadis le «café du commerce», internet et les réseaux sociaux favorisent la circulation de fausses informations.

On vous aide à y voir clair.

Courtier en assurances : bon plan ou arnaque ?

«Les courtiers en assurances sont plus chers que les assureurs classiques»

Faux ! Les courtiers peuvent négocier des conditions très avantageuses pour leurs clients en mettant en concurrence les différentes compagnies d'assurance sur les questions de prix comme sur les conditions de garantie.

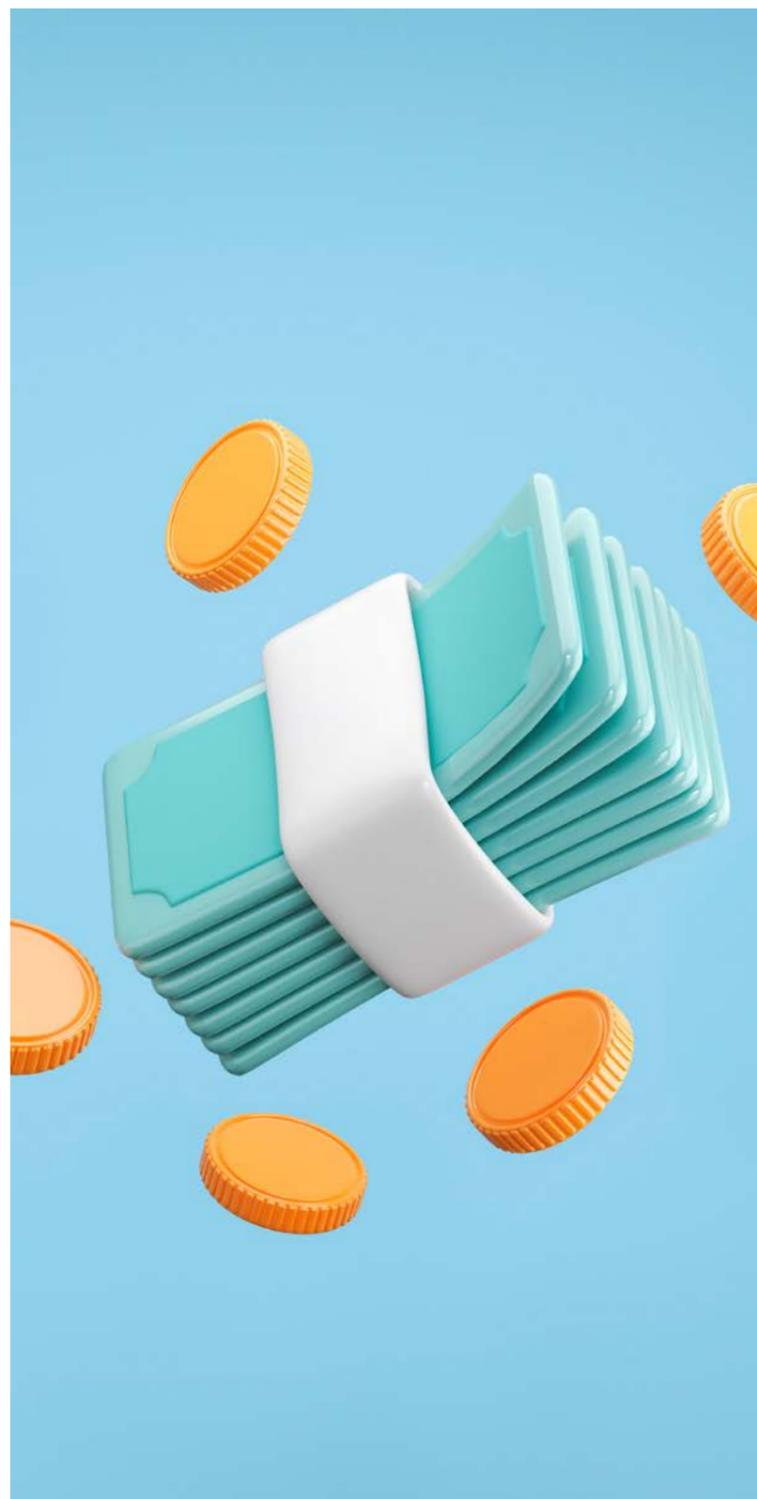
«Tous les courtiers en assurances offrent les mêmes services»

Faux ! Indépendant, chaque courtier a ses propres spécialités, services personnalisés et niveaux d'expertise. Certains se spécialisent dans des secteurs d'activités, d'autres proposent des services de gestion des risques indifférenciés.

«Les courtiers en assurances sont inutiles à l'ère d'Internet»

Faux ! Les courtiers apportent une expertise et une connaissance approfondie du marché qui ne peuvent être remplacées par une simple recherche en ligne. Ils aident à s'y retrouver face à la complexité des polices d'assurance et à choisir les meilleures options. Ils accompagnent également leur client lors de la survenue d'un sinistre.

Si un sujet vous interpelle, n'hésitez pas à nous le proposer : contact@alteas.fr



L'œil de l'expert ①

Transmission de la chose assurée

Régime de droit commun

L'acquéreur ou l'héritier d'un bien peut-il bénéficier de l'assurance souscrite par l'ancien propriétaire ?

Lorsqu'un bien, meuble ou immeuble, est vendu, donné, légué ou transmis par voie successorale, l'assurance afférente, qui avait été souscrite par le vendeur, le donateur ou le défunt, est transférée en même temps que le bien en question.

Ainsi l'acheteur ou l'héritier peut bénéficier de la même couverture d'assurance que l'ancien propriétaire sans démarches supplémentaires.

Aucune formalité n'est requise, le transfert s'opérant automatiquement, indépendamment d'une quelconque manifestation de volonté.

Principe général

L'article L. 121-10, alinéa 1, du Code des assurances énonce que « en cas de décès de l'assuré ou d'aliénation de la chose assurée, l'assurance continue de plein droit au profit de l'héritier ou de l'acquéreur ».

Le principe de transmission de l'assurance en même temps que la chose assurée peut s'expliquer par une relative intangibilité du risque couvert, de sorte qu'il n'y ait pas d'obstacle au transfert de la police avec le bien. À l'origine, il s'agissait de protéger l'acquéreur ou l'héritier contre le risque d'une absence totale de garantie.

Exceptions

L'article L. 121-11 édicte un régime spécial propre aux véhicules terrestres à moteur et aux navires, qui écarte le principe de la transmission de l'assurance pour prescrire sa suspension en cas d'aliénation du véhicule ou du bateau. L'assurance ne se transmet pas automatiquement car le profil du nouveau conducteur ou capitaine influence le risque.

Conditions de transmission du contrat

La transmission du contrat d'assurance s'opère quelle que soit la nature de l'assurance en cause¹, qu'il s'agisse d'une assurance de biens souscrite par l'ancien propriétaire ou d'une assurance couvrant le risque de responsabilité lié à la propriété ou à l'exercice des pouvoirs caractéristiques de la garde.

Exemples :

- assurance de responsabilité liée à l'exploitation d'un fonds de commerce
- assurance dommages-ouvrage lors de la cession d'un immeuble².

Bien que l'article L. 121-10 ne mentionne pas expressément cette condition, la Cour de cassation subordonne le transfert de la police au fait que l'assurance se rapporte de façon spéciale et indépendante à la chose transférée, faisant ainsi l'objet d'une prime propre ou d'une partie divisible d'une prime globale³.

Autre condition indispensable et évidente, l'assurance doit être encore en vigueur au moment de la transmission de la chose assurée. Une assurance résiliée avant la cession ne peut pas bénéficier à l'acquéreur⁴.

Le transfert de propriété de la chose assurée est une condition expresse de la transmission de l'assurance. Elle est considérée comme satisfaite en cas de transfert de la pleine propriété comme lors d'une cession de la nue-propriété ou de l'usufruit⁵.

Elle peut résulter :

- du décès de l'assuré
- d'une aliénation entre vifs, à titre gratuit : donation, donation-partage
- ou à titre onéreux : échange, apport en société, vente, cession judiciaire dans le cadre d'une procédure collective⁶.



Le tuto

Prise de notes IA, un outil au service de vos échanges en visio sur Zoom ou Teams

Confier la prise de notes à l'intelligence artificielle peut permettre de gagner du temps et de rester concentré pendant vos réunions en visio. Présentation de deux outils permettant d'automatiser la prise de notes et la synthèse des réunions.

Zoom

L'assistant IA de l'appli Zoom, AI Companion, est inclus dans les services payants associés à votre compte utilisateur.

- **Transcriptions et résumés automatiques** : l'assistant IA transcrit automatiquement vos conversations et génère des résumés concis que vous pouvez éventuellement partager avec les participants.
- **Notes de réunion intelligentes** : l'assistant identifie les points clés de la conversation et les organise automatiquement dans des notes structurées. Vous pouvez les modifier par la suite, tout comme les textes.
- **Recherche intelligente** : trouvez rapidement les informations dont vous avez besoin dans vos enregistrements Zoom, par une recherche de mots clés, phrases ou encore avec les noms des participants.

Comment activer AI Companion ?

1. **Lancez Zoom Workplace et connectez-vous**
2. **Dans un navigateur web, accédez à vos paramètres de compte**
 - Dans le menu de gauche, cliquez sur Paramètres
 - En haut de la page, sélectionnez AI Companion
 - Personnalisez les fonctionnalités disposant de réglages individuels selon vos préférences
3. **Découvrez AI Companion** : repérez l'icône en forme de diamant d'AI Companion dans les différents outils de Zoom Workplace, comme la barre d'outils de Zoom Meetings ou la fenêtre Zoom Team Chat.

Teams

L'IA crée automatiquement des notes et tâches de suivi pour les réunions enregistrées et transcrites. Cette fonctionnalité est disponible pour les réunions d'une durée supérieure à 5 min.

Vous pouvez :

- **Enregistrer** les réunions Teams. Ces enregistrements capturent l'activité de partage audio, vidéo et d'écran, et peuvent être partagés en toute sécurité. Les enregistrements sont disponibles dans OneDrive Entreprise.
- **Réaliser la transcription en direct** pour capturer tout ce qui est dit. La transcription s'affiche en temps réel et inclut le nom et l'horodatage de chaque orateur. Pour démarrer une transcription en direct uniquement, sélectionnez "Autres actions" dans les Contrôles de réunion. Choisissez "Enregistrer et transcrire" , puis sélectionnez "Démarrer la transcription" . Tous les participants sont informés que la réunion est transcrite. Il est ensuite possible soit d'afficher soit de masquer la transcription. En fin de réunion, celle-ci est immédiatement disponible dans l'événement de la réunion sur le calendrier. Par défaut, les organisateurs de réunion peuvent la télécharger sous la forme d'un fichier .docx ou .vtt.

Autres fonctionnalités liées

- **Chapitres et sujets** : segmente automatiquement la réunion en sujets et chapitres en fonction des mots-clés de la transcription
- **Récapitulatif intelligent** : disponible dans Teams Premium, cette fonctionnalité fournit un résumé personnalisé des réunions, mettant en évidence les principaux points de discussion et les éléments d'action.

Effets de la transmission

Le nouveau propriétaire du bien assuré se voit transmettre l'ensemble des droits nés du contrat d'assurance souscrit par le cédant. Il peut en conséquence réclamer le versement de l'indemnité de sinistre, alors même que la réalisation de ce dernier serait antérieure au transfert de propriété⁷.

Conformément au droit commun de la cession de créance, laquelle n'entraîne aucune modification du montant ou des conditions d'exécution de la créance cédée⁸, le nouvel assuré doit être garanti dans les mêmes conditions que l'ancien : franchise, plafonnement...

Le fait que le changement d'identité de l'assuré s'opère sans le consentement de l'assureur ne le dispense pas d'exécuter toutes les obligations que la loi met à sa charge, notamment le **devoir d'information**. Les exclusions de garantie comme les déchéances ne pourront être opposées au nouveau propriétaire que lorsqu'un exemplaire de la police lui aura été remis par l'assureur.

De son côté, l'héritier ou l'acquéreur est tenu, à compter du transfert de propriété "d'exécuter toutes les **obligations** dont l'assuré était tenu vis-à-vis de l'assureur en vertu du contrat" :

- déclaration d'aggravation du risque
- déclaration des sinistres survenus après l'aliénation et de ceux réalisés avant la cession mais n'ayant fait l'objet d'aucune déclaration
- règlement des primes d'assurances échues depuis la transmission du bien.

En cas d'aliénation, l'alinéa 3 de l'article L. 121-10 prévoit cependant que l'aliénateur reste tenu, en qualité de garant, au paiement des primes échues postérieurement au transfert, tant qu'il n'a pas informé l'assureur de l'aliénation.

À défaut de paiement des primes, l'assureur est en droit, après mise en demeure de l'assuré, de suspendre sa garantie (au terme d'un délai de 30 jours suivant la mise en demeure) et de résilier le contrat (une fois un nouveau délai de 10 jours écoulé).

Faculté de résiliation réciproque

L'article L. 121-10, alinéa 2, du Code des assurances accorde à l'assureur comme au nouveau propriétaire de la chose assurée le droit de résilier le contrat transmis.

L'assureur qui entend résilier la police transmise est tenu de manifester son intention au plus tard trois mois après la demande de transfert de la police à son nom par l'attributaire des biens assurés, via l'envoi d'une lettre recommandée ou d'un recommandé électronique. La résiliation n'entraîne extinction de la garantie qu'au terme d'un délai de dix jours suivant sa notification. L'assureur est tenu de "rembourser à l'assuré la portion de prime ou de cotisation afférente à la période pendant laquelle le risque n'a pas couru".

Le nouveau propriétaire qui souhaite résilier, procède "soit par lettre ou tout autre support durable, soit par déclaration faite au siège social ou chez le représentant de l'assureur, soit par acte extrajudiciaire, soit par tout autre moyen prévu par le contrat" ou, sous certaines conditions, par voie électronique. Aucun délai ne lui est imposé et la résiliation prend effet immédiatement.

En revanche lorsqu'il paie une prime échue depuis le transfert de propriété ou qu'il demande le transfert de la police à son nom, il manifeste sa volonté de poursuivre le contrat et, a fortiori, de renoncer à la résiliation.

*Avec la participation de Maud Asselain
Maître de conférences, directrice de l'Institut des
Assurances de Bordeaux*



L'œil de l'expert ②

Assurance emprunteur : un bilan (enfin) positif !



Droit de résiliation du contrat d'assurance à tout moment

3 points clés



Amélioration du droit à l'oubli

Le Comité consultatif du secteur financier dresse un bilan très positif de la loi Lemoine.

La loi Lemoine du 28 février 2022, la quatrième en un peu moins de douze ans à se pencher sur la situation de l'emprunteur qui contracte une assurance en garantie du remboursement de son prêt immobilier a, semble-t-il, porté ses fruits. Concurrence accrue, baisse des tarifs sont, entre autres, à mettre au crédit de cette loi dont le Comité consultatif du secteur financier a dressé un premier bilan le 15 janvier 2024.

L'octroi d'un prêt destiné à financer l'achat d'un bien immobilier à usage d'habitation ou à usage professionnel et d'habitation est quasiment systématiquement subordonné par les banques à la souscription, par l'emprunteur, d'une assurance garantissant

Qu'est-ce-que la loi Lemoine ?

La loi Lemoine, adoptée en février 2022, crée une mini-révolution dans le domaine des assurances emprunteur. Elle vise à faciliter l'accès au crédit immobilier en rendant les conditions d'assurance plus justes et transparentes. Pierre angulaire de cette loi : la possibilité de changer d'assurance emprunteur à tout moment après la première année de son contrat, sans frais ni pénalités.



Interdiction de demander des informations relatives à l'état de santé (sous conditions*)

*si l'échéance de remboursement du crédit immobilier s'achève avant les 60 ans de l'assuré et si le cumul des contrats de crédit n'excède pas 200 000 € par assuré

le paiement du capital ou des échéances restant dues, dans l'hypothèse où l'emprunteur décèderait ou serait victime d'une invalidité ou d'une incapacité.

Afin de préserver le libre jeu de la concurrence et, au-delà, de permettre à l'emprunteur de bénéficier d'une couverture de ses risques à un moindre coût, le législateur a ouvert à celui-ci une faculté de substitution d'une assurance alternative à l'assurance de groupe proposée par la banque prêteuse.

Jusqu'alors, malgré les élargissements successifs de cette faculté de substitution opérés avec les lois Lagarde¹ en 2010, Hamon² en 2014 et Bourquin³ en 2017, l'objectif poursuivi par le législateur d'une baisse des tarifs n'avait semble-t-il pas été atteint.



Les bénéfices de la loi

La loi Lemoine a généralisé la faculté de résiliation infra-annuelle, en octroyant depuis le 1^{er} juin 2024⁴ à l'emprunteur **le droit de "résilier le contrat à tout moment à compter de la signature de l'offre de prêt"** (C. assur., art. L. 113-12-2).

L'objectif de la loi, qui était d'encourager l'emprunteur à comparer les offres d'assurance et, le cas échéant, à changer d'assureur en cours de prêt, a visiblement été atteint.

Le rapport du CCSF constate, en effet, entre 2021 et le premier semestre 2023, une **hausse de 80 % des demandes de substitution** et fait état de la souscription, durant la période, de 215 000 "contrats alternatifs externes". Au premier semestre 2023, la part de marché de ces contrats atteignait un peu plus de 16 %, avec une croissance de près de 4 % sur les seuls 5 premiers mois de l'année.

Le document d'analyse relève par ailleurs une **tendance généralisée à la baisse des tarifs**.

Autre point remarquable, le bilan fait apparaître une **baisse des taux de refus d'indemnisation** : 2,5 % des demandes de prise en charge au titre de la garantie décès / perte totale et irréversible d'autonomie se heurtent à des refus, contre 4 % environ en 2021.

Les déceptions

Le Comité souligne, néanmoins, le **relatif échec des souscriptions de polices sans questionnaire de santé**, souhaitées par le législateur.

La loi du 28 février 2022 a en effet inséré dans le Code des assurances un article L. 113-2-1 énonçant que "lorsque le contrat d'assurance a pour objet de garantir [...] soit le remboursement total ou partiel du montant restant dû au titre d'un contrat de crédit [destiné à l'acquisition d'un immeuble à usage d'habitation ou à usage professionnel et d'habitation], soit le paiement de tout ou partie des échéances dudit prêt,

aucune information relative à l'état de santé ni aucun examen médical de l'assuré ne peut être sollicité par l'assureur, sous réserve du respect de l'ensemble des conditions suivantes :

1° La part assurée sur l'encours cumulé des contrats de crédit n'excède pas 200 000 euros par assuré ;

2° L'échéance de remboursement du crédit contracté est antérieure au soixantième anniversaire de l'assuré".

Alors que 58,5 % des souscripteurs de crédit remplissaient la condition afférente au montant de l'emprunt, seuls 23 % d'entre eux ont pu bénéficier de la dispense d'examen médical.

Comme le relève le CCSF, du fait de l'allongement de la durée des prêts, subordonner la dispense à la condition que l'emprunteur n'ait pas plus de 60 ans à la date d'échéance du crédit "réduit de manière significative le périmètre d'application de l'abandon de la sélection médicale".

En outre, pour les emprunteurs, peu nombreux, qui remplissent toutes les conditions, l'interdiction de questionner le futur assuré sur son état de santé a eu un effet pervers : les assureurs alternatifs externes ont pratiqué une "hausse préventive" de 10 % en moyenne (par rapport à 2021), tandis que la baisse des tarifs proposés par les assureurs groupe bancaires a été nettement freinée.

Autre constat décevant, **les délais d'instruction des sinistres demeurent longs**, particulièrement lorsqu'est sollicitée la mise en œuvre des garanties invalidité / incapacité. Le CCSF déplore ainsi que 7,2 % des dossiers en cours de traitement par les assureurs groupe bancaires en mai 2023 correspondent à des sinistres survenus en 2022.

Avec la participation de Maud Asselain
Maître de conférences, directrice de l'Institut des Assurances de Bordeaux

La tuile !

Chaque trimestre, un expert Alteas apporte un éclairage sur un cas pratique, un sinistre sur lequel il a accompagné un client. Parce qu'un témoignage vaut souvent mieux qu'un long discours.

Les cas pratiques :

1. Le propriétaire depuis 3 ans d'une maison à Bayonne a constaté un affaissement de son plancher au premier étage. Ce dommage représentant une menace certaine quant à la solidité de sa maison, il pourra faire jouer son assurance dommages ouvrage.

2. Un chef d'entreprise est propriétaire d'un immeuble à Bordeaux depuis 6 ans. Suite à la rupture d'une canalisation encastrée, certains des appartements sont devenus inhabitables.

Ce sinistre entre dans les clauses de son assurance dommages ouvrage. L'assuré pourra la faire jouer afin de faire réparer la canalisation dans les meilleurs délais.

L'explication de notre expert

À partir du moment où la déclaration nous est transmise, notre assureur partenaire a 15 jours pour faire intervenir un expert. Dans un délai de 60 jours à partir de la réception de la déclaration, la compagnie d'assurance doit communiquer le rapport d'expertise et dire si la garantie dommages ouvrage est applicable.

Rappel : l'assurance dommages ouvrage indemnise pour la réparation de la cause (exemple : canalisation cassée) et la réparation des conséquences (exemple : plancher inondé) alors que l'assurance multirisque habitation ne couvre que les conséquences.

Si la garantie est acquise, l'assurance dommages ouvrage préfinance les travaux à partir du rapport de l'expert. Le sinistré n'intervient plus à ce stade. On appelle cela l'assurance préfinancement des travaux.



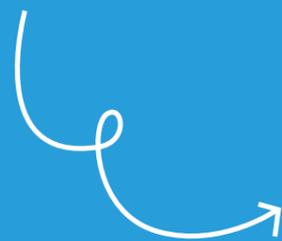
Jérémie Bouchart

L'homme qui tombe à pic !

Sa mission, gérer les sinistres. Jérémie est donc l'homme de la situation, spécialiste de l'assurance. Ainsi, il va s'occuper de votre dossier avec les compagnies d'assurance. Il veille à ce qu'elles respectent bien vos droits et vous accompagne au quotidien dans votre suivi.

Si vous avez une question, n'hésitez pas à nous contacter. Nous tenterons d'y répondre ! Dans cette rubrique ou en direct...

Contactez nous sur contact@alteas.fr



Perle de l'assurance

Souscrire une assurance contre les enlèvements extraterrestres !

Si l'idée de vous assurer contre les enlèvements extraterrestres ou les grossesses non-désirées provoquées par des aliens vous passe par la tête, sachez que des milliers de personnes dans le monde ont déjà souscrit une assurance contre les événements paranormaux pouvant leur arriver.

La toute première police d'assurance du genre a été commercialisée par Mike St. Lawrence en 1987. Le contrat donne droit à un dédommagement de 1 dollar par an jusqu'à la fin des jours de l'assuré, s'il arrive à apporter une preuve de son enlèvement par un alien. Du fait du faible coût de la police d'assurance et de l'indemnisation symbolique, la majorité des souscripteurs n'y voient qu'une plaisanterie ou une idée de cadeau originale.

Autre assurance contre les enlèvements par des aliens, celle commercialisée par l'assureur Goodfellow Rebecca Ingrams Pearson (GRIP) dont la compagnie a vendu pas moins de 30 000 polices. Une paille !

En poussant la recherche plus loin, on trouve aussi des assurances contre les grossesses non-désirées provoquées par des aliens et des assurances-vie en cas de décès imputable à des extraterrestres.

Retrouvez l'ensemble de nos magazines sur alteas.fr



à télécharger ici



Parole d'expert Spécial Entreprise



Parole d'expert #17



Parole d'expert #16



Parole d'expert #15



Parole d'expert #14



Parole d'expert #13

Notes

La question à l'expert ! (page 8)

¹ Cass. 3e civ., 18 janv. 2006, n° 04-18.903 : RD imm. 2006, p. 230, note Ph. Malinvaud

² Cass. 3e civ., 28 janv. 2009, n° 07-20.891 : JurisData n° 2009-046846 ; JCP G 2009, 1351 ; Defrénois 2010, p. 219, note H. Périnet-Marquet ; RD imm. 2009, p. 254, note Ph. Malinvaud ; RTD civ. 2009, p. 317, note B. Fages. – Cass. 3e civ., 7 nov. 2012, n° 11-19.023 : JurisData n° 2012-025157. – Cass. 3e civ., 10 déc. 2003, n° 02-12.215 : JurisData n° 2003-021351 ; Defrénois 2005, art. 38079, note H. Périnet-Marquet ; RD imm. 2004, p. 193, note Ph. Malinvaud)

³ Cass. 3e civ., 12 nov. 2015, n° 14-20915. – Cass. 3e civ., 4 mai 2016, n° 15-15379

⁴ Cass. 3e civ., 7 nov. 2012, n° 11-20.532 : JurisData n° 2012-025051 ; Constr.-Urb. 2013, comm. 7, obs. M.-L. Pagès-de Varenne)

⁵ 3e civ., 7 mars 2019, n°18-11741 : RD imm. 2019, p. 286, obs. M. Poumarède

⁶ (Cass. 3e civ., 27 avr. 2011, n° 09-70527. – Cass. 3e civ., 8 mars 2021, n° 20-14226. – Cass. 3e civ., 21 sept. 2022, n° 21-17984 : Gaz. Pal. 17 janv. 2023, p. 62, note A. Caston)

⁷ Cass. 3e civ., 5 juin 2012, n° 11-16104. – Cass. 3e civ., 22 oct. 1980, n° 79-12249 : Bull. civ. III, n°162

⁸ (Ph. Brun et S. Bertolaso, « Construction - Éléments d'équipement de l'ouvrage : retour vers le futur ! » : Resp. civ. et assur., avr. 2024, étude 3. – P. Dessuet, note sous Cass. 3e civ., 21 mars 2024, n° 22-18694 : RGDA avr. 2024, p. 36)

L'oeil de l'expert 1 (page 11)

¹ Cass. civ., 27 juill. 1948 : GAD assur. 1948, p. 37, obs. Cl.-J. Berr et H. Groutel ; D. 1948, jurispr. p. 565, note P. Lerebours-Pigeonnière ; RGAT 1948, p. 317, note A. Besson

² Cass. 3e civ., 17 mars 1999 : RGDA 1999, p. 650, note A. d'Hauteville. – Cass. 3e civ., 20 oct. 2004, n° 03-13.599 : JurisData n° 2004-025286 ; Resp. civ. et assur. 2004, comm. 381, G. Courtieu. – Cass. 3e civ., 17 déc. 2014, n° 13-22.494 : JurisData n° 2014-031348 ; RGDA 2015, p. 105, note J.-P. Karila

³ Cass. civ., 27 janv. 1948 : D. 1949, jurispr. p. 458, note A. Besson ; RGAT 1948, p. 26. – Cass. 1re civ., 3 déc. 1974 : Bull. civ. 1974, I, n° 316 ; RGAT 1975, p. 510, note A. Besson. – Cass. 1re civ., 21 janv. 1992 : JurisData n° 1992-003296 ; Resp. civ. et assur. 1992, comm. 157.

⁴ Cass. 1re civ., 3 janv. 1991 : RGAT 1991, p. 323, note R. Maurice. – V. également : Cass. 2e civ., 17 févr. 2011, n° 09-67.906 : JurisData n° 2011-001.880 ; Resp. civ. et assur. 2011, comm. 196, sol. impl.

⁵ Cass. 1re civ., 10 juin 1986 : Bull. civ. 1986, I, n° 158 ; RGAT 1986, p. 340

⁶ Cass. 2e civ., 13 juill. 2005, n° 03-12.533 : JurisData n° 2005-029452 ; Resp. civ. et assur. 2006, comm. 38 et étude 1, M. Asselain ; Bull. civ. 2005, II, n° 195. Dans le même sens : Cass. 2e civ., 24 oct. 2019, n° 18-15994 : BJDA déc. 2019, note M. Asselain ; RGDA déc. 2019, p. 14, note A. Pimbert ; Resp. civ. et assur. 2020, comm. 20, note H. Groutel).

⁷ Cass. 3e civ., 7 mai 2014, n° 13-16.400 : JurisData n° 2014-009633 ; Resp. civ. et assur. 2014, comm. 284, H. Groutel ; Bull. civ. 2014, III, n° 61 : « sauf clause contraire, l'acquéreur d'un immeuble a qualité à agir en paiement des indemnités d'assurance contre l'assureur des vendeurs garantissant les risques de catastrophe naturelle, même pour les dommages nés antérieurement à la vente ». Dans le même sens : Cass. 3e civ., 17 déc. 2014, n° 13-22.494 : JurisData n° 2014-031348 ; RGDA 2015, p. 105, note J.-P. Karila. – Cass. com., 6 janv. 2015, n° 12-26.545, n° 13-11.726 : RGDA 2015, p. 163, note R. Schulz. – Cass. 3e civ., 7 mars 2019, n° 18-10.973 : JurisData n° 2019-003235 ; Resp. civ. et assur. 2019, comm. 172, note H. Groutel.

⁸ Cass. 1re civ., 6 mai 1968 : JCP G 1969, II, 15737, R. Prieur : « le cessionnaire ne peut avoir des droits plus étendus que le cédant ». – Cass. 1re civ., 5 janv. 1999 : Bull. civ. 1999, I, n° 1 ; Defrénois 1999, p. 752, obs. Ph. Delebecque)

L'oeil de l'expert 2 (page 15)

¹ loi n° 2010-737 du 1er juillet 2010

² loi n° 2014-344 du 17 mars 2014

³ loi n° 2017-203 du 21 février 2017

⁴ ou du 1^{er} septembre 2022, pour les polices qui étaient en cours au 1^{er} juin

PARTENAIRES



alteas.fr

Alteas, courtier en assurances | ✉ alteas@alteas.fr | ☎ 05 56 00 50 65
BORDEAUX | 11, rue Ferdinand Buisson 33130 Bègles
PARIS | 6, rue Catherine de la Rochefoucauld 75009 Paris
ST-JEAN DE LUZ | 29, boulevard du Commandant Passicot 64500 St-Jean de Luz
Suivez-nous : [f](#) AlteasAssurancesEntreprises [in](#) groupe-alteas [@](#) alteas_assurance

Alteas - ALTEAS - Courtier - SARL au capital de 200 000 € - RCS Bordeaux B 439 703 976 - SIRET 439 703 976 00084 - ORIAS 07001947 - RC Professionnelle conforme aux articles Art. R.512-5 du code des assurances et R. 546-3 I du code monétaire et financier, 1, rue Jules Lefebvre - 75009 Paris - ACPR (4, place de Budapest, CS 92459, 75436 Paris Cedex 09) - Service réclamation client : ALTEAS - Immeuble COGNITIK, 11, rue Ferdinand Buisson - 33130 Bègles - Service de médiation : La Médiation de l'Assurance - TSA 50110 75441 Paris Cedex 09. Conception Réalisation : [A](#) [A](#) [R](#) [T](#) [É](#) [J](#) [U](#) [L](#) 2025 ©Photos - FBAP - Adobe Stock



Entre vous et nous...

alteas!
L'ASSURANCE RESPONSABLE

✉ alteas@alteas.fr
☎ 05 56 00 50 65

Votre courtier est **indépendant**. Il défend **vos intérêts**. Il respecte le **code déontologique professionnel**. Il est en accord avec les **compagnies d'assurances partenaires**. **La compagnie d'assurance** autorise le courtier à gérer le contrat pour le compte de son assuré. **Le courtier** garde sa totale indépendance du fait notamment de la multiplicité de compagnies partenaires.

01 ▶
Le client mandate le courtier.

02 ▶
Le courtier analyse vos risques et définit vos besoins.

03 ▶
Le courtier négocie pour vous, tarifs et garanties.

04 ▶
Le courtier contrôle l'ensemble des pièces contractuelles.

05 ▶
Le contrat d'assurance est signé entre le client et la compagnie.

06 ▶
Le courtier vous représente également lors des sinistres !