



Cabinet Devorsine

COURTIER EN ASSURANCE • NANTES • PARIS

[www.devorsine-immobilier.com](http://www.devorsine-immobilier.com)

# Zoom sur les Assurances Protection Juridique et Dommage-Ouvrage

## ARMEC

*Le 16 octobre 2019*



# Cabinet Devorsine

COURTIER EN ASSURANCE • NANTES • PARIS

[www.devorsine-immobilier.com](http://www.devorsine-immobilier.com)

## Sommaire

1. Notre histoire
2. Notre pôle immobilier
3. Notre vision du métier
4. Retour sur l'Assurance immeuble suite à vos nombreuses interrogations
5. La garantie Protection Juridique Copropriété
6. L'assurance Dommage ouvrage



# Cabinet Devorsine

COURTIER EN ASSURANCE • NANTES • PARIS

[www.devorsine-immobilier.com](http://www.devorsine-immobilier.com)

## 1 – Notre histoire

- **Un Cabinet historique** - En 1909, Henri Devorsine créa à Nantes, une agence d'Assurances. C'était à l'époque des voitures à cheval et des rentes viagères en Franc-Or.....Plus de 100 ans plus tard, rejoint par la quatrième génération, nous avons su rester fidèles à nos valeurs d'origine : ***Proximité, Indépendance et Excellence de nos conseils.***



# Cabinet Devorsine

COURTIER EN ASSURANCE • NANTES • PARIS

[www.devorsine-immobilier.com](http://www.devorsine-immobilier.com)

## 2 – Notre pôle immobilier

- **Un pôle dédié exclusivement à l'immobilier :**
  - + de 3 500 000 m<sup>2</sup> ,
  - Spécialiste sur les garanties Multirisque Immeuble , PJ et Dommages Ouvrage,
  - Des références prestigieuses (Carré Lafayette, Passage Pommeraye, Gray d'Albion ...)
  - Une approche éprouvée qui place le client au centre de notre organisation,



*Nantes – Carré Lafayette*



*Nantes – Passage  
Pommeraye*



*Cannes – Gray d'Albion*



Cabinet Devorsine

COURTIER EN ASSURANCE • NANTES • PARIS

[www.devorsine-immobilier.com](http://www.devorsine-immobilier.com)

## 3 – Notre vision du métier

**« Nous sommes mandataires de l'assuré et non de la compagnie »**

**Un cabinet de courtage en assurances:** Nous sommes mandatés par notre client et non par la compagnie d'assurance. A ce titre, notre premier devoir réside dans notre capacité à analyser, étudier et apporter une solution technique face à une situation donnée.

Notre métier est de trouver la couverture la **mieux adaptée à votre besoin**, au **meilleur prix**, auprès d'une compagnie d'assurance offrant des garanties de solvabilité **excellente**.



Cabinet Devorsine

COURTIER EN ASSURANCE • NANTES • PARIS

[www.devorsine-immobilier.com](http://www.devorsine-immobilier.com)

## 4. Retour sur l'assurance immeuble suite à vos nombreuses interrogations

### Vos contrats d'assurance et les postes importants :

- LCI ?
- Reconnaissance du mètre ?
- Valeur à neuf 25% vs 33% ?
- Frais et pertes , les plafonds :

Mise en conformité- Démolition/déblais-Pertes indirectes...





Cabinet Devorsine

COURTIER EN ASSURANCE • NANTES • PARIS

[www.devorsine-immobilier.com](http://www.devorsine-immobilier.com)

## 5. La garantie protection juridique Copropriété

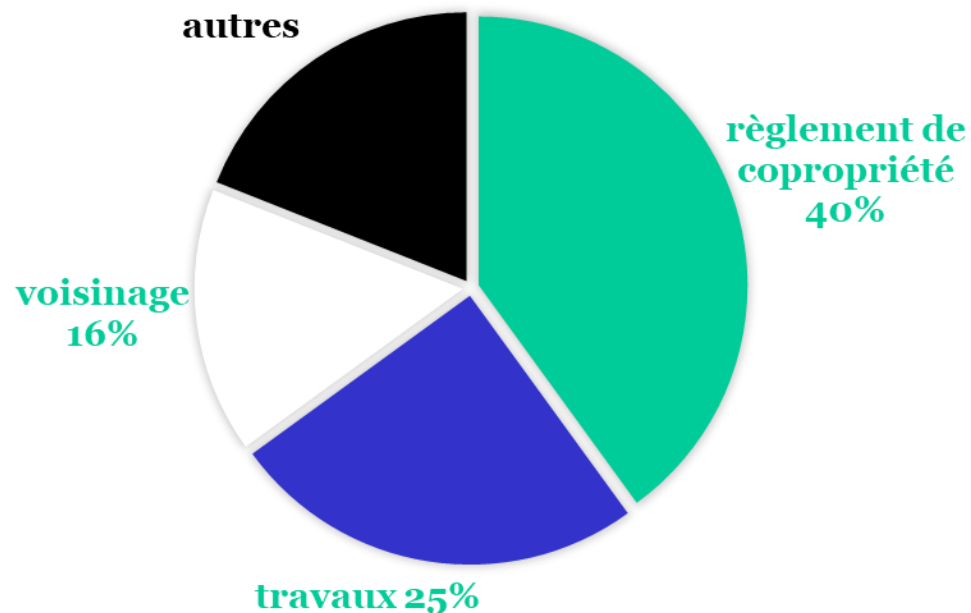
### Une explosion du contentieux en Copropriété :

- En 1990 : 25 000 procès- **Aujourd'hui : 45 000 procès**
- **+30%** du nombre de litiges en 10 ans
- Durée moyenne d'une procédure : **22 mois**
- Coût moyen d'une procédure : **4 000 euros**



## 5. La garantie protection juridique Copropriété

### LITIGES PORTÉS DEVANT LES TRIBUNAUX





## 5. La garantie protection juridique Copropriété

### Quels type de litiges :

- Le non-respect du règlement de copropriété
- Les troubles de voisinage
- Les litiges avec les fournisseurs
- Un copropriétaire conteste une décision prise en Assemblée Générale
- Un conflit avec un salarié gardien de la copropriété





Cabinet Devorsine

COURTIER EN ASSURANCE • NANTES • PARIS

[www.devorsine-immobilier.com](http://www.devorsine-immobilier.com)

## 5. La garantie protection juridique Copropriété

### Les principales exclusions :

- Les litiges antérieurs
- Les actions contre le syndic
- Les litiges ne concernant que des copropriétaires individuellement
- Les litiges de nature fiscale.....





Cabinet Devorsine

COURTIER EN ASSURANCE • NANTES • PARIS

[www.devorsine-immobilier.com](http://www.devorsine-immobilier.com)

## 5. La garantie protection juridique Copropriété

### Attention au choix du contrat:

- Assureurs spécialiste PJ-COPRO ?
- Contrat non rattaché à la copropriété
- Le Tarif qui peut varier selon les acteurs
- Le service sinistre (plateforme VS Gestion dédiée)





Cabinet Devorsine

COURTIER EN ASSURANCE • NANTES • PARIS

[www.devorsine-immobilier.com](http://www.devorsine-immobilier.com)

## 5. La garantie protection juridique Copropriété

### Un contrat adapté à la copropriété :

- En amont de la procédure : gestion amiable du litige
- Prise en charge des frais de procédure en « défense » comme en « recours »
- Nombre de litiges par an illimité
- Liberté dans le choix de l'avocat
- Option « recouvrement des charges impayées » possible



## 5. La garantie protection juridique Copropriété

### Quels avantages pour les copropriétaires :

- La prime annuelle est connue dès le départ ce qui permet de maîtriser le budget de fonctionnement de l'immeuble
- Une solution rapide pour résoudre les conflits, sans avoir recours systématiquement aux tribunaux
- Le rôle d'un organisme spécialisé et extérieur à la copropriété peut avoir beaucoup plus d'impact que le représentant de la copropriété
- Tarif relativement bas





# Cabinet Devorsine

COURTIER EN ASSURANCE • NANTES • PARIS

[www.devorsine-immobilier.com](http://www.devorsine-immobilier.com)

## 5. La garantie protection juridique Copropriété

### Pourquoi souscrire ce contrat, nous n'avons jamais eu de litige à ce jour ?

La Société se judiciarise et nous constatons une nette recrudescence des contentieux (63% des Français ont déjà rencontré un litige), L'environnement des copropriétés n'est malheureusement pas épargné par cette évolution de notre Société

### Mon Syndic est très compétent et nous n'avons pas besoin de ce contrat ?

Bien que votre Syndic soit là pour défendre vos intérêts, la copropriété est un environnement qui est source de nombreux contentieux (avec un fournisseur, un voisin, un copropriétaire, un locataire,,)

### Pourquoi choisir le contrat protection juridique du Cabinet Devorsine ?

Le Cabinet Devorsine a négocié l'un des contrats les plus complets du marché au meilleur tarif. Le coût des litiges et de la procédure (avocat, huissier, experts...) peuvent être très importants et resteront à votre charge si vous n'avez pas cette protection



Cabinet Devorsine

COURTIER EN ASSURANCE • NANTES • PARIS

[www.devorsine-immobilier.com](http://www.devorsine-immobilier.com)

## 5. La garantie protection juridique Copropriété

### Quelle différence avec une garantie Défense Recours ?

La garantie offerte par les clauses défense recours de votre contrat immeuble est beaucoup plus restreinte que celle offerte par la protection juridique car elle subordonne sa mise en œuvre, en défense comme en recours, à un événement garanti par le contrat de responsabilité Civile

### Avez-vous des exemples de litiges ?

- Litiges avec un fournisseur (chauffagiste, entrepreneur, ascensoriste, société de nettoyage....)
- Litiges de voisinage (restaurant provoquant des odeurs, arbres non élagués....)
- Non respect du règlement de copropriété (travaux entrepris sans autorisation, stationnement abusif, non respect de l'harmonie de l'immeuble...)
- Contestation d'une résolution d'Assemblée Générale



Cabinet Devorsine

COURTIER EN ASSURANCE • NANTES • PARIS

[www.devorsine-immobilier.com](http://www.devorsine-immobilier.com)

## 6- La garantie Dommage Ouvrage

Une garantie obligatoire à travers une double obligation d'assurance (loi Spinetta de 1978)

- Maître d'ouvrage : obligation d'une garantie Dommage-ouvrage
- Entreprise de construction qui effectue les travaux : RC Décennale

### **Qui souscrit :**

Le Syndic de Copropriété ou le Gérant d'immeubles.

- Sa mission : commande et fait exécuter les travaux pour le compte d'autrui





Cabinet Devorsine

COURTIER EN ASSURANCE • NANTES • PARIS

[www.devorsine-immobilier.com](http://www.devorsine-immobilier.com)

## 6- La garantie Dommage Ouvrage : pour quels travaux (article L243-1-1 du Codes des Assurances)

Tous les travaux relatifs à un ouvrage SAUF :

- Les éléments d'équipement, y compris leurs accessoires, dans la fonction exclusive est de permettre l'exercice d'une activité professionnelle dans l'ouvrage.
  - Les ouvrages maritimes, lacustres, fluviaux, les ouvrages d'infrastructures routières, portuaires, aéroportuaires, héliportuaires, ferroviaires, les ouvrages de traitement de résidus urbains, de déchets industriels et d'effluents, ainsi que les éléments d'équipement de l'un ou l'autre de ces ouvrages.
- Les voiries, les ouvrages piétonniers, les parcs de stationnement, les réseaux divers, les canalisations, les lignes ou câbles et leurs supports, les ouvrages de transport, de production, de stockage et de distribution d'énergie, les ouvrages de stockage et de traitement de solides en vrac, de fluides et liquides, les ouvrages de télécommunications, les ouvrages sportifs non couverts, ainsi que leurs éléments d'équipement, sont également exclus des obligations d'assurance mentionnées au premier alinéa, **sauf si l'ouvrage ou l'élément d'équipement est accessoire à un ouvrage soumis à ces obligations d'assurance.**



Cabinet Devorsine

COURTIER EN ASSURANCE • NANTES • PARIS

[www.devorsine-immobilier.com](http://www.devorsine-immobilier.com)

**La police DO a pour objet de fournir une garantie, sans recherche préalable de responsabilité, du paiement de la totalité des travaux de réparation des dommages de nature décennale subis par l'ouvrage (y compris ceux provenant d'un vice du sol).**

Le coût des travaux de réparation comprend également ceux des travaux de démolition, déblaiement, dépose et démontage,

Sont considérés comme « Dommages de nature décennale » ceux :

- Compromettant la solidité de l'ouvrage ou des éléments d'équipement indissociables des ouvrages de viabilité, de fondation, d'ossature, de clos et de couvert,
- Affectant l'ouvrage ou l'un de ses éléments d'équipement dissociables ou indissociables et le rendant impropre à sa destination,



# Cabinet Devorsine

COURTIER EN ASSURANCE • NANTES • PARIS

[www.devorsine-immobilier.com](http://www.devorsine-immobilier.com)

## Crise de l'assurance construction

BTP - CHANTIERS > VIE DU SECTEUR

### Assurance en LPS : 100.000 contrats seraient concernés



#### Assurance construction : « Les victimes ne reverront jamais leur argent »

LEPOINT.FR ACTUALITÉ > SOCIÉTÉ

Des assureurs étrangers opérant en France ont fait faillite. Ils laissent sur le carreau des centaines de victimes, sans recours. Témoignages.

01/02/2019 - 09:29 - PAR JULES BEDO



#### Assurance construction : chronique d'un fiasco financier

LEPOINT.FR ACTUALITÉ > SOCIÉTÉ

Plusieurs assureurs ont fait faillite. Présentées comme des low cost, ces compagnies laissent des milliers de victimes et des chantiers inachevés.

31/01/2019 - 12:55 - PAR JULES BEDO

## Construction : les déboires continuent pour des milliers d'assurés

**LE BÂTIMENT SE PENCHE SUR L'ASSURANCE CONSTRUCTION, APRÈS PLUSIEURS DÉFAILLANCES**

Le marché de l'assurance-construction ébranlé par une série de défaillances

BTP - CHANTIERS > VIE DU SECTEUR

Un CMiste fait les frais de la crise de l'assurance-construction

### LPS : péril en la demeure

Assurance construction : La bombe à retardement de la LPS



# Cabinet Devorsine

COURTIER EN ASSURANCE • NANTES • PARIS

[www.devorsine-immobilier.com](http://www.devorsine-immobilier.com)

## Défaillances-retraits : Ils n'assurent plus

<b>GABLE INSURANCE AG (Liechtenstein)</b>	<b>Banqueroute le 17 novembre 2017. Assurances de responsabilité décennale obligatoire 1000 professionnels du BTP</b>
<b>ELITE INSURANCE COMPAGNY LIMITED (Gibraltar)</b>	<b>Retrait du marché français le 5 juillet 2017. Assurance décennale obligatoire et garanties financières (CMI-VEFA) 5000 à 10000 professionnels du BTP</b>
<b>CBL INSURANCE EUROPE DAC (Irlande)</b>	<b>Interdiction de souscrire (et de renouveler) depuis le 19 février 2018. Assurance décennale obligatoire principalement. Plusieurs dizaines de milliers de contrats</b>
<b>ALPHA INSURANCE A/S (Danemark)</b>	<b>Dépôt de bilan le 4 mars 2018 Assurance décennale obligatoire.</b>
<b>QUDOS INSURANCE A/S (Danemark)</b>	<b>Faillite le 20 décembre 2018 Assurance décennale obligatoire.</b>
<b>ACASTA EUROPEAN INSURANCE (Gibraltar)</b>	<b>Retrait du marché français de l'assurance construction. Contrats résiliés à échéance principale. Sinistres et réclamations continueraient à être gérés.</b>



Cabinet Devorsine

COURTIER EN ASSURANCE • NANTES • PARIS

[www.devorsine-immobilier.com](http://www.devorsine-immobilier.com)

## Le Fonds de Garantie des Assurances Obligatoires

Depuis la mise en œuvre de l'ordonnance du 27 novembre 2017, deux risques entrent dans le périmètre d'intervention du Fonds de Garantie :

- ceux relevant de **l'article L211-1 du Code des Assurances** (responsabilité du fait de la circulation des véhicules terrestres à moteur)
- ceux relevant de la **garantie Dommages Ouvrage de l'article L242-1 du Code des Assurances.**

L'intervention au titre de ces deux assurances obligatoires est entrée en vigueur selon le nouveau dispositif légal pour les contrats souscrits ou renouvelés à compter du **1<sup>er</sup> juillet 2018.**



Cabinet Devorsine

COURTIER EN ASSURANCE • NANTES • PARIS

[www.devorsine-immobilier.com](http://www.devorsine-immobilier.com)

**Aujourd'hui....**

## **MIC Insurance Millenium**

Cet assureur construction est une filiale du groupe espagnol Morera, dont le siège est à Gibraltar.

Il propose depuis 2011 en France des contrats de responsabilité décennale et de Dommages Ouvrage.





**Cabinet Devorsine**

COURTIER EN ASSURANCE • NANTES • PARIS

[www.devorsine-immobilier.com](http://www.devorsine-immobilier.com)

## **Et les intervenants ?**

**Les entreprises  
intervenantes ont une  
obligation d'assurance.**

**La mise en cause directe  
est toujours possible  
(présomption de  
responsabilité)**



A vos  
questions...



Merci de votre attention