



Achat de villa: attention aux couvertures d'assurance!

J'envisage d'acquérir une villa et la signature de l'acte d'achat-vente aura lieu au mois de juin 2009. J'ai entendu dire que je devais d'ores et déjà prendre mes dispositions afin d'assurer ce bien immobilier. D'autres personnes me disent que le contrat d'assurance conclu par le vendeur passe automatiquement à l'acquéreur. Qu'en est-il? (Madeleine B., Genève).

La loi fédérale sur le contrat d'assurance (LCA) prévoit que le contrat d'assurance s'éteint en principe lorsque l'objet du contrat change de propriétaire.

Dans les cantons qui prescrivent une obligation d'assurer auprès des assureurs privés les bâtiments contre le feu et les dommages dus à des événements naturels, le contrat d'assurance est en revanche retransmis à l'acquéreur, tant que celui-ci ou l'assureur ne résilie pas le contrat dans un délai de 14 jours après le changement de propriétaire.

Cette exception ne s'applique toutefois pas à Genève, car le canton ne prescrit pas d'obligation d'assurance des bâtiments contre le feu et les dommages dus à des événements naturels. La réglementation est en vigueur depuis le 1er janvier 2006, alors que précédemment, l'objet assuré demeurait couvert, après un changement de propriétaire, par le même assureur, avec la faculté pour l'assureur et l'assuré de résilier le contrat pendant un délai de 14 jours.

Lacunes manifestes

Cette réglementation s'est avérée problématique, dès lors que des lacunes de couverture pouvaient survenir très fréquemment, par exemple dans le cas d'un héritage, lorsque les héritiers ne concluaient pas immédiatement, suite au décès, des assurances non obligatoires mais nécessaires.

Or, si un dommage survenait, les conséquences pour les héritiers pouvaient être très graves d'un point de vue financier. Le risque d'omettre, ne serait-ce que temporairement, de conclure de nouveaux contrats existait toutefois à tout changement de propriétaire.

Certes, lorsqu'un changement de propriété devait se faire devant notaire, ce risque était atténué puisque ce dernier attirait l'attention du nouveau propriétaire sur la nécessité de conclure une nouvelle assurance. Ceci n'était toutefois pas possible pour de nombreux changements de propriété qui ne se faisaient pas par acte notarial.

Suite à une initiative parlementaire déposée en octobre 2006 par un Conseiller national alerté notamment par la Chambre genevoise



L'assureur: pour une fois, appelez-le vous-même!

immobilière, les Chambres fédérales ont modifié l'article 54 LCA pour remettre en vigueur la réglementation qui existait avant la dernière révision de la loi fédérale.

La nouvelle loi

Ainsi, et à compter du 1^{er} juillet 2009, lorsque l'objet du contrat change de propriétaire, les droits et obligations découlant du contrat d'assurance passeront au nouveau propriétaire. Le nouveau propriétaire pourra toutefois refuser le transfert du contrat par écrit, dans les 30 jours suivants le changement de propriétaire.

Pour sa part, la compagnie d'assurance pourra résilier le contrat dans les 14 jours après avoir eu connaissance de l'identité du nouveau propriétaire et le contrat prendra fin au plus tôt 30 jours après sa résiliation.

Il en ira de même pour les héritiers du défunt, qui reprendront le contrat d'assu-

rance en vigueur avec la faculté de résilier le contrat dans le même délai. Il convient de noter que cette réglementation vise aussi bien les objets immobiliers que les biens mobiliers, tels par exemple les véhicules ou les collections d'art.

Dans votre cas, la modification prévoyant que les droits et les obligations découlant du contrat d'assurance passeront au nouveau propriétaire ne sera pas encore en vigueur, puisqu'elle a été fixée au 1^{er} juillet 2009.

En conséquence, vous devez faire en sorte que le bien que vous envisagez d'acquérir au mois de juin soit immédiatement assuré dès que vous en devenez propriétaire. En revanche, si la signature intervenait en juillet 2009, vous pourriez alors soit reprendre le contrat d'assurance signé par le vendeur, soit le résilier dans un délai de 30 jours après le changement de propriétaire. ■

En bref

Séminaire professionnel «Amiante»

L'Association professionnelle des gérants et courtiers en immeubles de Genève (APGCI) et CGI Conseils organisent un séminaire le 16 juin 2009, à la FER Genève, 98, rue de St-Jean, Auditorium, de 9h à 12h.

Le programme est le suivant:

L'amiante dans les matériaux de construction

Jean-Louis Genre, Architecte, directeur d'EPIQR à Lausanne

Obligations et responsabilités légales du propriétaire

M^e Anne Hiltbold, Responsable juridique CGI Conseils

Gérer le problème «amiante»

Pierre Palluel, Architecte EPFL, représentant du maître de l'ouvrage, Swisscom (Suisse) SA

Renseignements complémentaires et inscription:

www.cgionline (rubrique CGI Conseils/cours et séminaires)

CGI Conseils

Association au service de l'immobilier
12, rue de Chantepoulet – CP 1265 – 1211 Genève 1
T 022 715 02 10 – F 022 715 02 22 – info@cgiconsils.ch

Pour tout complément d'information,

CGI Conseils est à votre disposition

le matin de 8h30 à 11h30 au tél. 022 715 02 10
ou sur rendez-vous.

Pour devenir membre: www.cgionline.ch