

EDITORIAL

Chers Amis,

Lors de l'Assemblée Générale de notre Syndicat de la Propriété Rurale de la Sarthe, le 10 décembre 2021, Monsieur Paul TELLIER, agent GENERALI a brillamment exposé les droits et obligations des propriétaires en matière d'assurance responsabilité civile et incendie, ainsi que les avantages d'une assurance protection juridique.

Les informations données étaient denses et nombreuses, et nous pensons que l'importance du sujet mérite d'éditer aujourd'hui un bulletin dédié. Voici donc ici une note détaillée de cette intervention.

Nous voulons aussi vous sensibiliser au sujet de l'inflation galopante des coûts auxquels nous devons faire face, du fait de la conjoncture internationale. Par ailleurs, la Chambre de Commerce et d'Industrie du Mans connaît une situation qui la contraint à supprimer certains services, comme la reproduction et le postage.

Tout cela nous a conduit à investir dans du matériel d'impression adapté à nos communications.

Pour ces raisons, nous devons modifier nos habitudes, afin d'éviter la dérive de coûts mal maîtrisés. C'est pourquoi le Conseil d'Administration a opté pour un envoi des bulletins et autres documents, de préférence par mail.

Si cela vous pose le moindre problème, nous vous demandons de vous rapprocher du secrétariat, afin de demander à être inscrit sur la liste des envois postaux. Ainsi, nous continuerons d'envoyer sous forme papier les documents nécessaires à nos adhérents qui n'ont pas de connexion internet, ou qui le souhaitent.

Nous espérons que vous comprendrez ces questions organisationnelles.

Votre bien dévoué Président,

Pascal YVON

ASSURANCE PROPRIETAIRE - BIENS RURAUX

1 – RESPONSABILITE CIVILE

Principe :

L'article 1240 du Code Civil stipule « Tout fait quelconque de l'homme, qui cause un dommage à autrui, oblige celui par la faute duquel il est arrivé, à le réparer ».

Chacun est responsable du dommage qu'il a causé non seulement par son fait, mais encore par sa négligence ou par son imprudence. Mais la responsabilité ne s'arrête pas là, le Code Civil précise qu'on est responsable non seulement du dommage que l'on cause par son propre fait, mais encore de celui qui est causé par le fait des personnes dont on doit répondre, ou des choses que l'on a sous sa garde.

Exonération

L'exonération résulte seulement de la force majeure :

- Evènement imprévisible
- Evènement irrésistible
- Evènement extérieur

Toutefois, la jurisprudence évolue et le juge prend en

compte la notion prévisible de l'évènement ; à titre d'exemple, l'exonération de la responsabilité de l'assuré en cas de tempête n'est plus systématiquement acquise.

Assurance responsabilité civile

Cette assurance est essentielle car elle permet de couvrir les personnes et propriétaires contre les dommages, corporels ou matériels, qu'ils pourraient causer à autrui. Elle permet de prendre en charge financièrement les dégâts dont les personnes pourraient être redevables.

Contrat de responsabilité civile – adhérents SDPPR 72

Le SDPPR 72, par l'intermédiaire de « Propriété Privée Rurale 72 Services », a souscrit auprès de l'agence GENERALI, une assurance responsabilité civile pour les biens immobiliers ruraux de tous ses adhérents.

Le coût de cette assurance est compris dans la cotisation annuelle.

Cette assurance responsabilité civile couvre les garanties mentionnées dans le tableau ci-dessous :

Toutefois, ce contrat exclut les sinistres survenant dans un périmètre situé à proximité de maisons d'habitation

appartenant à un adhérent (résidence principale ou secondaire ou donnée en location).

TABLEAU DU MONTANT DES GARANTIES ET DES FRANCHISES

Le tableau du montant des garanties et des franchises est à votre disposition au secrétariat du SDPPR 72. Possibilité de l'obtenir en contactant directement le secrétariat.

CLAUSES SOUSCRITES

Clause libre 1

CONDITIONS DE GARANTIE

La garantie est accordée sous réserve des conditions cumulatives suivantes :

- Respect de la réglementation en vigueur.
- Être à jour de sa cotisation le jour du sinistre.
- Déclarer la totalité de la superficie de ses terres agricoles, bois et étendus d'eau.
- Maintien en bon état d'entretien du terrain assuré.
- **Visite annuelle des terrains assurés bordant les voies routières nationales et ferroviaires** – la Compagnie se réserve le droit de demander des photos datées justifiant de la visite. En cas de non présentation, l'indemnité en cas de sinistre sera réduite de 50 %.
- La superficie cumulée des carrières à ciel ouvert n'excède pas 5000 m².

Clause libre 2

RESPONSABILITE CIVILE PROPRIETAIRE DE TERRAIN, BOIS, ETANG

DEFINITIONS COMPLEMENTAIRES AU GLOSSAIRE DES DISPOSITIONS GENERALES :

TERRAIN

Le terrain désigné aux Dispositions Particulières et dont vous êtes propriétaire, y compris les plantations et arbres, les murs et grilles de clôture, situés sur ledit terrain.

OBJET DE LA GARANTIE

Sont couvertes les conséquences de la Responsabilité Civile que vous pouvez encourir en raison des dommages corporels, matériels et immatériels consécutifs, causés à autrui du fait des terrains désignés aux Dispositions Particulières, y compris ceux causés par :

- La présence de carrières à ciel ouvert d'une superficie inférieure à 5 000 m².
- La présence de digues d'une hauteur inférieure à 15 mètres.
- Vos préposés dans le cadre de leurs activités de gardiennage et d'entretien et vos aides bénévoles occasionnels pour ces tâches.
- L'utilisation des matériels servant à l'entretien des biens assurés sous réserve que lesdits matériels soient remisés entre chaque utilisation.

EXCLUSIONS COMPLEMENTAIRES

OUTRE LES EXCLUSIONS PREVUES AUX DISPOSITIONS GENERALES, SONT EXCLUS :

1. Les dommages, de quelle nature que ce soit, ayant pour origine un incendie de bois sur pieds sur le terrain assuré et lorsqu'il est situé dans les départements suivants : Alpes de Haute Provence, Alpes Maritimes, Aude, Bouches du Rhône, Corse, Gard, Hérault,

Landes, Lozère, Pyrénées Atlantiques, Pyrénées Orientales, Var, Vaucluse.

2. Les dommages causés par un défaut d'entretien manifeste du terrain.



3. Les dommages résultant de l'exercice sur le terrain assuré de toute activité professionnelle, associative, aérienne, de loisirs mécaniques, de sa location ou de sa mise à disposition à titre onéreux.

4. Les dommages résultant de l'organisation d'événements portés à votre connaissance et/ou celle du propriétaire.

5. Les dommages causés par des animaux, y compris par le gibier.

6. Les dommages causés par des caravanes, mobil-homes et tous abris avec ou sans fondations se trouvant sur le terrain assuré, y compris les dommages causés par leur contenu.

7. Les dommages résultant :

- De la propriété ou de la garde de digues, barrages, batardeaux et plans d'eau attenants.
- Des travaux pouvant être effectués sur les ouvrages précités.

8. Les dommages résultant de la présence sur le terrain assuré :

- De grottes, cavernes, marnières.
- De carrières. Restent toutefois garantis les dommages résultant de la présence de carrières à ciel ouvert d'une superficie n'excédant pas 5 000 m².
- D'étendues d'eau d'une superficie supérieure à 5 hectares.
- De digues d'une hauteur supérieure à 15 mètres situées sur le terrain assuré.

9. Les dommages causés par des travaux de terrassement, de viabilisation, de construction d'ouvrages, de bâtiments ou de génie civil.

La responsabilité civile propriétaire d'immeuble est étendue aux bâtiments isolés, non exploités, situés dans les bois ou sur les terres de culture.

« IL N'EST PAS AUTREMENT DEROGÉ AUX DISPOSITIONS PRÉCÉDENTES DU CONTRAT ».

II - ASSURANCE des BIENS LOUES par BAIL RURAL

Dans le cadre d'un bail rural, bailleur et preneur doivent souscrire un certain nombre d'assurances.

Obligations des parties

- Le bailleur doit assurer les biens loués (maison d'habitation, bâtiments agricoles ...) contre les risques d'incendie, orage, tempête, grêle, etc., et la responsabilité civile propriétaire d'immeubles.

Les primes sont exclusivement à sa charge ; Ce principe est d'ordre public, toute clause contraire est nulle.

- Le preneur doit être assuré contre les risques locatifs.

Il doit, également, être assuré contre la tempête, la grêle et la neige (assurance dite « TGN ») et contre l'incendie de son mobilier, de son matériel et de ses récoltes.

Responsabilité en cas de sinistre

- C'est le propriétaire qui doit assumer la responsabilité du sinistre, si aucune faute grave ne peut être reprochée au fermier.

Le propriétaire est, alors tenu de reconstruire le bâtiment détruit à concurrence des sommes qui lui seront versées par son assureur.

- Le preneur ne sera déclaré responsable (et pourra alors faire jouer son assurance) que s'il est prouvé que le sinistre est dû à une faute grave commise par lui-même ou des membres de sa famille, ou de son exploitation.

Biens assurés

- Les biens immobiliers : maison d'habitation, bâtiments agricole, etc...

Attention :

* pour les constructions édifiées par le locataire en cours de bail après respect des règles d'autorisation ou d'information. Sauf convention contraire, ces constructions deviennent la propriété du bailleur à l'expiration du bail.

* pour les panneaux photovoltaïques.

Contactez son assureur et les déclarer obligatoirement. Tous les assureurs ne couvrent pas ses risques.



Possibilité de souscrire des assurances spécifiques (dommages ouvrages – dommages sur l'installation en phase d'exploitation – assurance perte d'exploitation).

Garantie incendie – risques annexes

Ces conditions doivent être définies dans le contrat :

- Définition des risques assurés et des risques exclus.
- Franchise – garanties optionnelles (perte de loyer, remise en état, honoraires d'experts, etc...). Renonciation à recours.

Indemnisation – Garantie défense pénale et recours

Les méthodes d'estimation des biens, de calcul de l'indemnité et la prise en compte de la vétusté et de la notion de valeur à neuf doivent être précisées dans le contrat.

Il en est, de même, pour les garanties *défense pénale et recours*

III – PROTECTION JURIDIQUE DU PROPRIETAIRE NON OCCUPANT (bailleur)

Définition

La garantie « protection juridique » est une assurance, moyennant le paiement d'une prime, qui permet à une personne, en cas de litige avec un tiers ou en cas de procédure de justice, d'obtenir une prise en charge, auprès d'un assureur, des frais de procédure, honoraires des défenseurs ou à fournir des services découlant de la couverture d'assurance.

Elle permet, à l'assuré, d'être représenté et défendu par l'assurance dans une procédure de justice.

Garanties

Le contrat doit définir les garanties des litiges assurés ; les principaux litiges sont ceux relatifs :

* Aux relations avec les locataires en cours et en fin de bail :

- Congés, préavis, dégradations, recouvrement de loyers, cession, etc...

- Procédures en résiliation de bail et en expulsion.

* A la protection des biens immobiliers :

- Prestataires et fournisseurs.
- Vendeur, acquéreur, voisins, copropriété, ...
- * A la fiscalité des biens immobiliers :
- Administration fiscale, etc...

Le contrat doit, également, définir les risques et les frais exclus. Les risques connus avant la souscription du contrat ne sont pas assurés ainsi que certaines exclusions (faits volontaires, condamnations, etc...).

Contrat

Lors de la souscription d'un contrat d'assurance, l'assuré doit être vigilant sur les points suivants :

- Objet de la garantie : définition des événements, biens et personnes couverts.
- Clauses d'exclusions.
- Niveau de la franchise et du délai de carence.
- Le montants de frais et honoraires pris en charge.
- Tarif de la prime annuelle exigible.

<u>INDICE DE REFERENCE DES LOYERS (IRL)</u>			<u>INDICE NATIONALE DES FERMAGES 2021</u>
4 ^{ème} trimestre 2021	131.67	+ 0.83%	Par arrêté ministériel du 16 juillet 2021, l'indice national des fermages 2021 s'établit à 106.48 (105.33 en 2020), ce qui traduit une variation de + 1.09 % entre 2020 et 2021.
3 ^{ème} trimestre 2021	131.67	+ 0.83%	
2 ^{ème} trimestre 2021	131.12	+0.42%	<u>SMIC au 1^{er} JANVIER 2022</u> Smic horaire brut : 10,57 € Smic mensuel brut (base 35 heures) 1 603,12 €
1 ^{er} trimestre 2021	130.69	+0.09%	
4 ^{ème} trimestre 2020	130.52	+0.46%	