



Comment assurer un bien exceptionnel?

NOS CONSEILS - Signer un contrat d'assurance pour une demeure classée peut valoir très cher. Toutefois, il est possible d'obtenir une bonne couverture sans que cela vous coûte un bras.

Visuel indisponible

«*Les valeurs les plus importantes d'un bâtiment résident dans les toitures et les charpentes*», explique Dominique de La Fouchardière, directeur général du courtier en assurances SLA-Verspieren. 248183322/Chinnapong - stock.adobe.com

Assurer une demeure haut de gamme coûte cher. On ne peut y échapper, mais ce n'est pas une raison pour signer à n'importe quel prix. Comment obtenir la meilleure couverture, sans se ruiner?

Évaluer le bien et cerner le risque

Le niveau de couverture et le montant de la prime dépendent de l'évaluation proposée par l'expert de l'assureur. Elle repose sur l'étude des caractéristiques du bien: bâti (ancienneté, nombre de pièces, surface...), embellissements (trumeaux, boiseries...), dépendances et extérieurs. La surface développée, qui intègre tous les mètres carrés mesurés en extérieur des murs, y compris ceux des caves et greniers, est ici essentielle.

«*Les valeurs les plus importantes d'un bâtiment résident dans les toitures et les charpentes*», explique Dominique de La Fouchardière, directeur général du courtier en assurances SLA-Verspieren. Le mobilier sera lui aussi pris en compte, surtout en présence de biens précieux ou de provenance exceptionnelle, comme une tapisserie des Gobelins. «*Le propriétaire doit garder la preuve que ces objets lui appartiennent, ainsi que la preuve de leur valeur unitaire et de leur authenticité, dans un coffre, sur des documents ou des clés USB conservés à l'extérieur de la demeure. Il en va de même pour tous les rapports d'expertises réalisées sur le bâti*», conseille-t-on chez SLA.

Les extérieurs et/ou dépendances peuvent être couverts par le biais d'une extension de la police de l'habitation principale ou faire l'objet d'une garantie spécifique

Les espaces verts, tels que les parcs, plans d'eau ou forêts attenants à la propriété, également examinés, requièrent a minima la souscription d'une assurance de responsabilité civile. «*En cas d'accident corporel résultant d'une chute de branche, le propriétaire sera jugé responsable*», rappelle Olivier de Chabot-Tramecourt, directeur général du Groupe Mercure, spécialisé dans l'immobilier exceptionnel. Les extérieurs et/ou dépendances (comme des écuries) peuvent être couverts par le biais d'une extension de la police de l'habitation principale ou, au besoin, faire l'objet d'une garantie spécifique.

Comparer les contrats

Le montant de la limite contractuelle d'indemnisation (LCI) doit être le plus élevé possible. C'est un point sensible. La prime est, en effet, beaucoup plus élevée que celle réglée pour un logement classique, en particulier si le bâtiment est classé ou inscrit à l'inventaire des monuments historiques. En cas de sinistre, la compagnie d'assurances aura en effet l'obligation de le reconstruire à l'identique. Et cette reconstruction doit être effectuée suivant les instructions de l'architecte des bâtiments de France.

[Visualiser l'article](#)

Un château de 2500 m2 acheté 600.000 €, par exemple, pourra avoir une valeur de reconstruction de 6 millions d'euros

Dominique de La Fourchadière, directeur général du courtier en assurances SLA-Verspieren

Le coût peut encore s'accroître en présence d'éléments d'embellissement exceptionnels ou de mobilier précieux. Selon Dominique de La Fourchadière, le niveau de la prime d'assurance annuelle pour un bien classé est rarement inférieur à 2500 € et il ne connaît pas de limite supérieure. Il l'estime justifié: «*Un château de 2500 m2 acheté 600.000 €, par exemple, pourra avoir une valeur de reconstruction de 6 millions d'euros*», explique-t-il. La prime peut être allégée en jouant sur le niveau de la franchise, même si ce n'est pas sans risques. «*Plus elle est élevée, plus les assureurs sont enclins à offrir des conditions avantageuses*», remarque-t-on chez SLA.

Installer des dispositifs de prévention (détecteurs de fumée, système de télésurveillance, aménagement d'une entrée pour les pompiers...) aidera aussi à modérer le coût de l'assurance, si ces mesures ne sont pas déjà exigées par l'assureur. La LCI doit faire l'objet d'une lecture attentive. «*Le montant indiqué par l'assureur doit être suffisant pour couvrir un sinistre total*», préconise-t-on chez SLA. Et l'option «reconstruction à l'identique» devra impérativement être cochée. Enfin, l'insertion, dans le contrat, d'une clause dite de «connaissance du risque par l'assureur» pourra exonérer le propriétaire d'éventuels litiges avec sa compagnie, en cas de sinistre. «*Si l'assureur ne la propose pas, il faudra en exiger la rédaction*», recommande vivement Olivier de Chabot-Tramecourt.

Assurer les activités annexes

Ouvrir un château au public, transformer une partie des écuries en chambres d'hôtes, louer une salle pour les mariages... Autant d'activités qui permettent, certes, de se procurer des revenus complémentaires, mais qu'il faut absolument déclarer à son assureur pour être couvert en cas de désordre. Il faut demander, au minimum, une extension de garantie de l'assurance multirisque habitation. Celle-ci comportera trois volets. Une assurance de responsabilité civile étendue, effective en cas d'accident d'un des tiers hébergés ou reçus ; une couverture contre les pertes financières qui pourraient résulter de l'activité exploitée dans les locaux, par exemple un dégât des eaux ; enfin, une assurance couvrant les effets personnels des hôtes, notamment en cas de vol.

© AppConsent par Chandago version v1.7.15