

# LA PLACE DE L'ASSURANCE DANS LA COUVERTURE DES RISQUES D'UNE OPERATION DE CREDIT-BAIL IMMOBILIER

## Public

Les opérationnels chargés de mettre en place et de gérer des opérations de crédits bail Immobilier (Commerciaux, juristes, chargés d'assurance, responsables administratifs)

## Animation

Pascal DESSUET

Responsable des Assurances pour les Affaires Immobilières à la SOCIETE GENERALE

Chargé d'Enseignement à l'Université de Paris Val de Marne (PARIS XII)

## Contenu du programme

**Ce programme est mis à jour à la suite de la parution du Décret du 22 décembre 2008 sur le plafonnement des polices**

I - Le choix d'une politique de transfert des risques dans le cadre d'une opération de crédit-bail immobilier

### A) L'identification des risques d'une opération

- 1) Les risques tenant à la propriété du bien immobilier
- 2) Les risques tenant à la qualité de Maître d'Ouvrage
- 3) Les risques tenant à la qualité d'acquéreur
- 4) Les risques tenant à la qualité de Bailleur : le non paiement des loyers
- 5) Les risques tenant à la qualité de banquier

### B) Le transfert d'une partie des risques vers le marché de l'assurance

- 1) Les risques transférables et l'offre assurance : La présentation des polices applicables (TRC, DO, CNR, RC décennale, Multirisques incendie, RC Promoteur etc....
- 2) Le choix d'une politique en matière de transfert : avantages et inconvénients de chaque formule

II – La mise en œuvre de cette politique : Difficultés et solutions

### A) Les difficultés quant à la mise en place des couvertures assurances

- 1) Les difficultés communes aux deux modes de mise en place des garanties : groupe et hors groupe
- 2) Les difficultés tenant à la gestion des contrats groupes :
- 3) Les difficultés tenant à la mise en place de couverture en dehors des contrats groupes :

### B) Les difficultés tenant à la gestion des sinistres

- 1) Déclaration de sinistre et qualité pour agir
- 2) Problèmes de fond sur l'application des garanties
- 3) L'utilisation de l'indemnité

### C) L'anticipation des difficultés par la rédaction de clauses assurances originales et efficaces dans les contrats de crédit-bail et dans les contrats de construction ainsi que par la mise au point d'attestations d'assurance modélisées.

- 1) Clauses de souscription et de sortie du contrat de crédit bail
- 2) La clause sur les obligations du crédit-preneur, nonobstant les non garanties du contrat groupe.
- 3) Clauses assurance sur le contenu des assurances hors groupe
- 4) Clause sur le mandat de gestion des sinistres et la perception des indemnités
- 5) Clause sur la liquidation de biens de l'assureur

## Objectifs et méthode

Le but de cette formation est de permettre aux participants de prendre conscience de l'importance du rôle de l'assurance dans une opération de crédit bail immobilier et de disposer des outils nécessaires pour la mise en place effective des garanties pour chacune des opérations et leur mise en œuvre, en cas de sinistre.

Remise d'une abondante documentation méthodologique.

## Durée et tarif

2 jours

1ère session : 11 et 12 mars 2010

2ème session : 7 et 8 septembre 2010

900 € HT (par personne) - hors frais de repas (16 € HT)