



Assurance habitation

1. DÉFINITION



L'assurance multirisques habitation a pour objectif de protéger une habitation et son contenu, en cas de sinistre, que l'assuré soit responsable ou victime. C'est un contrat proposant plusieurs garanties (incendie, vol, dégâts des eaux...). Ce contrat comporte généralement une garantie de dommages, pour les sinistres touchant les biens et une garantie de responsabilité civile couvrant toute personne vivant dans cette habitation pour les actes de leur vie privée. Le contrat comporte obligatoirement certaines garanties comme la garantie de catastrophes naturelles et il peut également offrir d'autres garanties facultatives (protection juridique, assistance...).

La loi oblige les locataires d'un logement non meublé à souscrire une assurance multirisques habitation couvrant au-moins les dommages d'incendie, d'explosion et de dégâts des eaux causés aux biens immobiliers occupés.

La garantie incendie couvre l'habitation et son contenu dans les limites prévues par le contrat d'assurance multirisques habitation (capitaux assurés, franchises...).

En cas d'incendie, les dommages causés aux arbres et aux plantations ne sont généralement pas couverts. Il est toutefois possible de demander une extension de garantie pour les assurer.

La garantie incendie couvre les responsabilités du locataire et du propriétaire. Ainsi, sont couvertes les conséquences pécuniaires imputables à :

la responsabilité du locataire à l'égard du propriétaire. Cette garantie, appelée garantie des risques locatifs, est obligatoire ;

la responsabilité du propriétaire à l'égard du locataire ;

la responsabilité du locataire et du propriétaire à l'égard des voisins et des tiers.



Des garanties complémentaires peuvent également être prévues pour les dommages indirects (frais de relogement, pertes de loyer, honoraires d'expert...).

a) **Les mesures obligatoires de prévention des incendies :**

Les détecteurs de fumée

Des détecteurs de fumées doivent être installés par les propriétaires dans leurs lieux d'habitation, ainsi que dans les biens qu'ils mettent en location.

Dans le cas d'une mise en location, le propriétaire doit s'assurer du bon fonctionnement du détecteur de fumée au moment de l'état des lieux d'entrée du locataire. Il appartient à l'occupant du logement d'entretenir et de vérifier le bon fonctionnement du détecteur de fumée et il doit s'assurer de son renouvellement, si nécessaire, tant qu'il occupe le logement.



Pour les locations saisonnières, les logements meublés, les logements de fonction et les foyers, l'installation et l'entretien du détecteur de fumée incombent au propriétaire.

C'est à l'occupant du logement, qu'il soit locataire ou propriétaire, de notifier à son assureur habitation l'installation d'un détecteur de fumée. C'est en effet son assureur habitation qui couvrira les dommages incendie de son logement, en général dans le cadre d'un contrat multirisques habitation. Il suffit d'utiliser le modèle d'attestation prévu et de conserver une copie du courrier envoyé à son assureur ainsi que la facture d'achat du détecteur de fumée. De nombreux sites Internet proposent des modèles d'attestation.



Les informations suivantes doivent y figurer : nom et prénom de l'assuré, n° du contrat, adresse concernée, conformité à la norme NF EN 14604, date de déclaration et signature.

Si le détecteur n'est pas installé mais que le logement est bien assuré contre l'incendie, l'assureur couvrira les dommages liés à l'incendie.

Le ramonage

L'obligation de ramoner est fixée par le règlement sanitaire départemental qui définit les dispositions applicables dans la commune.

Il prévoit en général deux ramonages par an pour les conduits de fumée en fonctionnement, dont un en période de chauffe.



Le défaut de ramonage constitue une contravention sanctionnée par une amende de troisième classe pouvant aller jusqu'à 450 euros.

b) La preuve des dommages doit être apportée.

Par conséquent, dans la mesure du possible, aucun objet brûlé ne doit être jeté et tout ce qui peut justifier l'existence et la valeur des biens endommagés doit être rassemblé (factures, bons de garantie, photos...). Si l'incendie a endommagé des biens immobiliers dont l'assuré est propriétaire, il convient de se procurer l'attestation de propriété auprès du notaire.

L'expertise et l'indemnisation après un incendie



Le montant des dommages est fixé à l'amiable entre l'assureur et l'assuré. Le plus souvent, après un sinistre incendie, l'expert recueille, pour le compte de l'assureur, les éléments d'appréciation technique indispensables à l'évaluation et au règlement des dommages.

L'assuré est indemnisé directement par son assureur qui exerce ensuite, le cas échéant, un recours contre le tiers responsable.

c) Incendie, explosion : l'absence d'assurance du locataire

Si le locataire responsable du sinistre n'a pas satisfait à l'obligation d'assurance, il devra indemniser lui-même le propriétaire des dommages causés à l'immeuble. En cas d'incendie, pour s'exonérer de sa responsabilité, le locataire devra prouver que le sinistre est dû à l'une des situations suivantes :

- 
-
- un défaut d'entretien de la part du propriétaire ;
 - un vice de construction ;
 - un cas de force majeure (chute de la foudre...)
 - la communication du feu par une maison voisine.

En cas d'explosion, le locataire devra apporter la preuve que celle-ci n'est pas de son fait.

3. TEMPÊTE, GRÊLE NEIGE



Les personnes assurées contre les dommages d'incendie ou tous autres dommages pour leur habitation, leur entreprise, leur véhicule..., **bénéficient automatiquement d'une garantie tempête.**

Selon les contrats, les assureurs considèrent que pour qualifier un événement de tempête, le vent doit avoir causé des dommages à des bâtiments de bonne construction dans la commune où se trouvent vos biens sinistrés ou dans les communes avoisinantes ou dans un certain rayon.

Dans le cas où cette condition ne serait pas remplie, certains assureurs prévoient de demander à la station météorologique nationale la plus proche un certificat attestant l'intensité exceptionnelle de l'événement (vitesse du vent supérieure à 100 Km/heure).



Les assurés dont l'habitation a été endommagée par la tempête (tuiles arrachées, façades abîmées par la chute d'un arbre...) sont indemnisés dans les conditions prévues dans leur contrat d'assurance. La garantie tempête les couvre aussi pour les dommages causés par la pluie à l'intérieur des bâtiments.

La déclaration de sinistre

Prévenez votre assureur le plus rapidement possible, par tous les moyens (lettre recommandée, téléphone, mail...). Vous disposez d'un délai de cinq jours pour effectuer votre déclaration.

Les documents à fournir

Pour établir votre demande d'indemnisation, il convient d'adresser à l'assureur :

- 
- un descriptif des dommages subis en précisant leur nature ;
 - une liste chiffrée de tous les objets perdus ou endommagés.

Pour attester de l'existence et de la valeur des biens détruits ou endommagés, vous pouvez produire tous types de documents : factures d'achat ou de réparation, actes notariés, contrats de location, expertises, photographies...

L'expertise

Si besoin est, votre assureur désignera, à ses frais, un expert professionnel qui fixera le montant des dommages en accord avec vous.

Si ces dommages sont importants, voire très importants – atteinte à la structure de votre maison, perte de mobilier de grande valeur – il est toujours possible de vous faire assister et conseiller, à vos frais, par un expert de votre choix.



Votre assureur sera à même de vous conseiller au vu de l'importance des dommages subis et des garanties accordées par votre contrat, sur l'opportunité de l'intervention d'un expert, et le cas échéant, sur le choix dudit expert.

4. Vol – vandalisme

a) Les moyens de protection

Les sociétés d'assurances peuvent exiger la mise en place de certains moyens de protection pour accorder la garantie vol.

A titre d'exemple, il peut être demandé :

- d'équiper les portes d'entrée de deux systèmes de fermeture ;
- de protéger les fenêtres facilement accessibles (au rez-de-chaussée, au premier étage, par exemple) par des volets résistants, des grilles ou des barreaux aussi rapprochés que possible.



Un renforcement des moyens de protection de l'habitation peut être demandé, en particulier en présence de biens de valeur ou en cas de vols à répétition.

Ainsi, pour être assuré, il sera peut-être nécessaire de blinder la porte d'entrée ou d'installer un système de détection d'intrusion. Ce système exerce avant tout une fonction de dissuasion contre l'intrusion. Son efficacité peut être renforcée, grâce à la transmission de l'alarme à distance, pour une éventuelle procédure d'intervention.

b) Les événements couverts par l'assurance vol des habitations

Le vol

La simple perte ou disparition d'un objet n'est pas considérée comme un vol. Seuls les types de vols énumérés dans le contrat sont garantis.

Il s'agit le plus souvent des vols commis :

- par effraction ou escalade de l'habitation renfermant les biens assurés ;
- avec menaces ou violences sur la personne, tentative de meurtre, meurtre ;
- par le personnel de maison de l'assuré, à condition que le coupable soit l'objet d'une plainte qui ne pourra être retirée qu'avec l'accord de la société d'assurances.

En revanche, les vols commis par un membre de la famille ou avec sa complicité ne sont pas garantis.

Peuvent aussi être couverts les vols commis :

- à la suite d'une introduction clandestine (par exemple, un cambrioleur pénètre dans l'habitation à l'insu de l'occupant alors que celui-ci est présent) ;
- par usage de fausses clés (tâtage-crochetage par outil spécial, vraie clé volée ou perdue...).



Dans certains contrats, il est prévu que l'assurance vol cesse en cas d'absences prolongées ou répétées : de quarante à quatre-vingt-dix jours en une ou plusieurs fois dans une même année suivant les contrats.

Les détériorations immobilières

Généralement, la garantie vol habitation prend en charge les détériorations immobilières consécutives à un vol ou à une tentative de vol, y compris celles subies par les installations d'alarme lorsqu'elles surviennent dans l'une des circonstances prévues au contrat.

Le vandalisme

Les actes de vandalisme relèvent plutôt de l'acte gratuit commis par un auteur qui n'a pas nécessairement mesuré toutes les conséquences dommageables.



L'objet de la garantie vandalisme est de couvrir les détériorations des biens mobiliers ou immobiliers commis à l'intérieur des locaux, y compris celles subies par les installations d'alarme dans la mesure où les auteurs se sont introduits dans l'une des circonstances prévues au titre de la garantie vol. Cependant, certaines sociétés proposent de garantir les actes de vandalisme indépendamment de la garantie vol et de toutes conditions d'effraction préalable.

Les frais et pertes

De nombreux contrats garantissent les frais de remplacement des serrures à la suite d'un vol ou d'une tentative de vol et comportent des services d'assistance suite à un sinistre garanti (gardiennage, recherche de prestataire pour la remise en état du domicile...).

Certains contrats prévoient les frais de remplacement des serrures suite à un vol ou à une perte de clés

c) Assurance vol des habitations : les biens concernés

L'assurance porte sur les biens meubles qui se trouvent dans les locaux et qui sont détenus par l'assuré ou toute autre personne habitant avec lui. Il s'agit du mobilier courant : meubles, linge, vêtements, appareils électriques, électroniques, ménagers, etc.

Le montant de la garantie vol est exprimé en euros ou en un multiple de l'indice auquel se réfère le contrat.

- Les objets loués ou confiés
- La plupart des contrats les garantissent au titre des biens mobiliers mais pour un montant limité.
- Les objets de valeur et les objets sensibles

Le contrat définit les objets considérés comme précieux ou de valeur.

Il s'agit en général :

- des bijoux, pierres précieuses, perles fines ou de culture ;
- des objets en métal précieux ;
- des tapis, tapisseries, tableaux, fourrures, livres rares, statuettes d'une valeur unitaire supérieure à une somme mentionnée dans le contrat ;
- des objets d'une valeur unitaire supérieure à une somme mentionnée dans le contrat ou constituant un ensemble ou une collection d'une valeur globale déterminée. Ces objets peuvent être garantis pour une valeur limitée, exprimée le plus souvent en pourcentage de la valeur du mobilier (de 10 à 30 %) ou en multiple de la valeur de l'indice (par exemple, 100 ou 200 fois).

De plus en plus de contrats d'assurance utilisent le terme "d'objets sensibles".



Sous cette dénomination l'assureur regroupe les objets de valeur et objets précieux mais également les biens mobiliers les plus convoités par les voleurs : TV, vidéo, home cinéma, matériel photographique, ordinateur portable... et dont la valeur unitaire dépasse un certain montant.

Les billets de banque, espèces, valeurs

Lorsqu'ils sont assurés, c'est souvent pour un montant limité et seulement s'ils sont placés dans un meuble fermé à clé ou dans un coffre-fort.

Le mobilier dans les dépendances

Les objets volés dans une dépendance (cave, remise, garage) séparée de l'appartement ou de la maison ne sont pas toujours couverts par l'assurance vol.



Lorsque la garantie est accordée, elle est subordonnée à certaines mesures de protection, le montant de l'assurance est généralement limité et les objets de valeur exclus.

Les objets déposés dans une cour, un jardin ou dans les parties communes d'un immeuble ne sont pas garantis.

d) L'indemnisation en cas de vol

À partir du moment où le vol est découvert, vous devez :

- prendre immédiatement des mesures pour éviter un second cambriolage : pose d'un verrou si la porte d'entrée ne ferme plus... ;
- aviser les autorités de police (dans un délai souvent limité à vingt-quatre heures) et déposer une plainte ;
- déclarer le vol à la société d'assurances, par lettre recommandée, dans les deux jours ouvrés.



Dans un second temps, vous devez adresser à l'assureur la liste des objets volés, éventuellement avec leur estimation, ainsi que le récépissé de la déclaration de vol qui a été faite au commissariat de police ou à la gendarmerie.

La plupart des contrats prévoient d'indemniser les objets volés en fonction de leur valeur de remplacement au jour du vol, moins un abattement pour vétusté. L'option en rééquipement à neuf, fréquemment proposée par les assureurs, permet de remplacer les meubles, appareils électroménagers... par des biens neufs de caractéristiques équivalentes, sans aucune déduction pour la vétusté.



Pour pouvoir bénéficier de la garantie vol, il faut apporter la preuve que celui-ci a bien eu lieu dans les circonstances prévues au contrat (effraction, escalade...). Par ailleurs, la somme assurée ne pouvant être considérée comme une preuve de l'existence et de la valeur au moment du sinistre des biens dérobés, il faut justifier de celles-ci par tous moyens en produisant notamment :

- les factures d'achat ou de réparation ; les bons de garantie ; les certificats de garantie et d'authenticité ;
- les photographies (toutefois, celles des bijoux ne justifient ni de leur valeur ni de leur qualité ; il faut donc noter, au verso des photos, toutes les particularités des objets : provenance, poids, diamètre d'une pierre précieuse... ; un spécialiste – expert, bijoutier, antiquaire – peut vous aider) ;

- 
- un inventaire notarié pour les objets acquis par héritage ;
 - tous autres justificatifs.

Lorsque les objets volés sont retrouvés, deux cas de figure peuvent se présenter.

- Ils sont retrouvés avant le paiement de l'indemnité : l'assuré doit alors les reprendre. S'ils ont subi des détériorations, les frais exposés pour les remettre en état seront pris en charge par l'assureur.
- Ils sont retrouvés après le paiement de l'indemnité : l'assuré a la possibilité de reprendre ses objets. Il doit restituer à l'assureur l'indemnité qui lui avait été versée en règlement du sinistre.



Elle fonctionne sur les dommages accidentels des vitres équipant fenêtres, des parois vitrées ornant les balcons, les terrasses, ou composant les vérandas.

La grêle, les tentatives d'effraction, la chute d'un projectile font partie des dommages accidentels indemnisés. Si votre enfant casse une vitre en jouant au ballon, la garantie bris de glace intervient également. **En revanche, elle devient inactive lorsqu'un expert apporte la preuve que le sinistre était intentionnel ou que les vitres comportaient des signes de vétusté (fêlures).**

À noter: tous les éléments vitrés extérieurs ne rentrent pas systématiquement dans la garantie bris de glace. En sont exclus, par exemple, les luminaires et les marquises (avancée vitrée au-dessus d'une porte).

Le verre du mobilier



À l'intérieur, les portes et les cloisons aux carreaux de verre sont toujours couvertes par la garantie bris de glace, de même que les parois vitrées des meubles ou des équipements mobiliers (bibliothèque, cabine de douche, vitrine de bibelots, meuble TV).

Pour les miroirs, qu'ils soient fixés au mur ou intégrés à des placards. La garantie bris de glace les inclut si votre en fait mention dans les conditions particulières.

Bien que relevant du mobilier et comportant du verre, les lustres, les appliques et les ampoules ne sont jamais pris en compte par une garantie bris de glace. Si vous possédez un lustre de cristal ou un plafonnier en verre de Murano, vous devez les assurer comme des biens de valeur, en extension de garantie de votre contrat multirisque habitation.

Les autres équipements



Nombreux sont les équipements vitrés de la maison qui demandent une garantie bris de glace renforcée, afin de pouvoir donner lieu à une indemnisation. C'est le cas notamment des tables de cuisson en vitrocéramique et des fours aux parois vitrées. Il en va de même pour les aquariums. Si vous possédez ces équipements, signalez-le à votre assureur pour qu'il ajuste votre contrat en conséquence.

Même étendues, les garanties bris de glace ne remboursent jamais la vaisselle ni les bibelots. C'est également vrai des objectifs en verre optique. À vous, par conséquent, d'apprécier la valeur de votre service à liqueur ou de votre télescope, pour les assurer au titre de votre capital mobilier, garantie distincte de celle du bris de glace dans votre assurance habitation. 27