



# Les assurances liées au logement

## Les assurances logements des locataires

Le locataire a l'obligation de souscrire une assurance habitation. Cette assurance obligatoire porte sur les « [risques locatifs](#) » c'est à dire sur les dommages subis en raison d'un d'incendie, d'une explosion, d'un dégât des eaux ou encore d'un attentat (sous réserve des conditions et limites prévues au contrat).

## La souscription d'une assurance habitation

### Bon à savoir



Le propriétaire est en droit de demander, chaque année, une attestation justifiant la souscription de cette assurance. Le contrat de location peut prévoir une clause prévoyant la résiliation du bail pour défaut d'assurance. **A noter** : le propriétaire peut donc vous obliger à souscrire une assurance mais ne peut pas vous imposer une compagnie ou un assureur en particulier.

### Cas particulier :

L'assurance habitation n'est pas obligatoire **dans le cas d'un logement meublé**. Toutefois, selon le principe de responsabilité du locataire en cas de sinistres exposé dans les articles 1732 et suivants du Code civil, le locataire d'une habitation meublée devra répondre des dommages qu'il a causés.

En ce qui concerne **la sous location**, le locataire doit demander [une attestation d'assurance habitation](#) au sous-locataire. Ce papier permet de s'assurer de la Responsabilité Civile du sous-locataire et interviendra en cas de dommages causés par ce dernier. Il doit enfin souscrire une garantie « **personnelle des risques locatifs et recours des voisins** ».

### L'assurance résidence secondaire

Vous êtes propriétaire ou locataire d'une résidence secondaire, **l'assurance habitation résidence secondaire** n'est pas obligatoire... mais très recommandée, notamment pour être indemnisé en cas de vol ! La seule différence avec l'assurance de sa résidence principale sera la **garantie responsabilité civile familiale** absente d'un contrat de résidence secondaire



## L'assurance habitation pour les logements de fonction

Vous habitez dans un logement de fonction ? Vous n'êtes pas obligé de souscrire une assurance habitation. En revanche, il est tout de même **conseillé de souscrire une protection minimum** afin de couvrir votre responsabilité voire vos biens personnels. Les occupants d'un logement de fonction ont donc tout intérêt à souscrire au moins une garantie responsabilité civile.

### Assurance habitation à quel prix ?

7€ ? 57,99€ ?  
10€ ?  
29,90€ ?  
1200€ ? 37€ ?  
9,77€ ?

Les éléments pris en compte dans le calcul du tarif assurance habitation :

#### La nature et la superficie du logement :

- maison, appartement, studio, habitat atypique (loft, péniche) ;
- La zone géographique du lieu d'habitation ;
- La valeur des biens assurés.

Toutefois, bien que ces éléments soient évidemment pris en compte par les assureurs, il faut savoir qu'il est difficile d'évaluer le prix moyen annuel d'un contrat multirisque habitation. Comme vous le savez, les tarifs appliqués par les compagnies d'assurance sont libres, ce qui signifie que d'un assureur à l'autre, les prix peuvent varier et ce, même pour des garanties similaires, c'est-à-dire des niveaux de protection équivalents.

Un bon assureur n'est pas uniquement un assureur « pas cher », comme tout bien de consommation ou service, il faut analyser le rapport garantie/cotisation (qualité/prix). Certains font baisser le montant des cotisations, mais répercutent cela sur le montant des franchises ou la suppression de garanties optionnelles importantes ! Pour bien choisir votre assureur, il faut surtout bien choisir votre contrat d'assurance habitation (garanties/cotisations).

### Pour cela, voici les questions incontournables que vous devez vous poser :



- Quelles sont les garanties proposées ?
- Quel sera mon niveau de couverture (franchises, plafond, limites...) ?
- Quels sont les services inclus dans mon assurance (fonctionnement des services sinistres notamment - le SAV de l'assurance) ?
- Quel est le montant de mes cotisations ?

## SOYEZ VIGILANT

Vous pensiez n'être que le modeste locataire d'une **simple maison, avec cave, grenier et cabane de jardin** pour entreposer la tondeuse et les vélos... Et vous voilà soudain à la tête d'une demeure **avec dépendances**, si l'on en croit votre contrat d'assurance habitation.



Selon les compagnies, le **contrat d'assurance multirisques habitation** protège en effet votre maison (ou votre appartement) contre les sinistres qui peuvent survenir mais **pas forcément votre cave, ni votre garage, considérés comme des dépendances**. Il est donc important avant de signer de savoir exactement quelles parties de votre habitation sont couvertes et si vous devez prendre une extension pour les locaux qui seraient exclus.

## Tarif d'une assurance habitation : 3 grandes familles de tarifs

En matière d'assurance habitation, on distingue 3 grandes familles de tarifs :

**Formule de base** (garanties incontournables) : vous êtes couverts pour votre responsabilité civile, l'incendie et les dégâts des eaux, avec un capital mobilier limité et des franchises parfois élevées.

**Formule complète** : vous bénéficiez d'une assurance multirisque habitation complète avec : responsabilité civile ; incendie ; dégât des eaux ; vol ; bris de glace ; dommages électriques.

**Formule optimale** : vous bénéficiez des mêmes garanties qu'avec le type de formule complète, mais avec des garanties étendues comme :

- capital assuré supérieur à 10 000 €,
- rééquipement à neuf,
- franchise minimale, etc.



### Les sites comparateurs d'assurances

Ces sites internet dédiés regroupent les offres de nombreuses compagnies d'assurance, ce qui vous permet de vous faire une idée du marché de l'assurance habitation. C'est 100% gratuit, sans engagement, et quel gain de temps par rapport à une tournée des agences d'assurance ou des courtiers pour recueillir les mêmes informations !

### Attention à bien comparer !

L'outil est facile à utiliser, et une fois face à la liste on est tenté de se précipiter sur l'offre la moins chère. Cela pourrait être une erreur de jugement. Pour cela, quelques règles simples que vous devez toujours avoir en tête :

- ✓ Si le prix d'une assurance est **particulièrement bas**, c'est probablement **le montant des franchises** qui est élevé ; en cas de sinistre, les valeurs en jeu sont bien au-delà du montant de la prime.
- ✓ **Soyez attentifs aux détails qui ont toute leur importance** : clauses d'exclusion, montant des franchises, définition des termes...
- ✓ Soyez particulièrement attentifs à l'utilisation de la notion de vétusté : tous les assureurs n'en tiennent pas compte de la même manière dans leurs calculs de remboursement en cas de sinistre.
- ✓ Assurez-vous que tous vos besoins de garanties sont bien inclus, et inversement que vous ne choisissiez pas d'option dont vous n'avez pas besoin : **la meilleure assurance est surtout celle qui convient le mieux à vos attentes.**

## Quelques sites comparateurs :

<http://www.lesfurets.com/>



<http://www.assurland.com/assurance-habitation-v2-4.html#ABTest=28500.37374>

<http://www.lecompareurassurance.com/C-86934-univers-habitation/P-86521-F-1001-assurance-habitation>

<http://www.lelynx.fr/assurance-habitation.aspx>

## Protégez votre logement et économisez !



Il faut que vous sachiez qu'y figure toujours une clause relative à l'obligation qui vous incombe d'utiliser *« tous les moyens de fermeture et de protection (volets, persiennes...) de nuit (entre 22 heures et 6 heures légales) ou en cas d'absence supérieure à 15 heures »*. Ce qui signifie que le non-respect de cette clause a pour conséquence de ne pas permettre à l'assuré d'être indemnisé. Autrement dit, si vous ne prenez pas les précautions citées par les assureurs dans la clause sur la garantie contre le vol, et que vous êtes effectivement victime d'un vol à votre domicile, vous ne recevrez pas d'indemnité.

**La garantie contre le vol est généralement comprise dans les contrats multirisques habitation**

**Pour évaluer les dommages, il faut :**

- rassembler tout ce qui peut justifier l'existence et la valeur des biens volés : **factures, bons de garantie, photographies des objets de valeur** ;
- faire constater les détériorations commises (portes fracturées, traces d'escalade...) ;
- prendre toutes précautions possibles pour empêcher un nouveau vol (remplacement des serrures...)

**Le fait de s'éloigner un certain temps de son habitation présente des risques. Et en premier lieu, celui du cambriolage! Mais voici que les vacances approchent...**

## Bon à savoir

Pour bénéficier de la meilleure couverture habitation, de nombreux assureurs vont vous demander de maximiser la protection de votre logement. Au-delà des gestes simples, **il faut parfois penser à investir dans un véritable équipement de sécurité.**

**Sans pour autant vous ruiner, voici ce que vous pouvez faire :**



- ✓ **pour votre porte d'entrée** : c'est généralement par-là que les cambrioleurs s'introduisent. Selon certaines études, une attente de 5 minutes pour parvenir à ouvrir la porte dissuade le voleur. C'est pourquoi, l'assemblée Plénière des Sociétés d'Assurance et des Dommages recommande d'installer une serrure multipoints avec le label A2P (Assurance Prévention Protection) associée à un verrou.
- ✓ **Pour vos fenêtres** : facilement cassables, elles sont un moyen facile pour un cambrioleur d'accéder au logement. Il vous est recommandé d'y apposer des barreaux, des volets ou d'installer des fenêtres antivol. Mieux encore, choisissez des fenêtres avec la mention « Saflex Inside ».

**Enfin, pour renforcer la sécurité vous pouvez installer un système d'alarme.** Optez pour une alarme dite « centralisée ». Vous pouvez également vous doter d'un système de télésurveillance : [http://www.leguide.com/alarmes\\_de\\_maison.htm](http://www.leguide.com/alarmes_de_maison.htm)

Le coût d'une serrure 3 points est élevé en raison de ses caractéristiques techniques. Il faut donc compter entre **120 € et 600 €** pour une serrure 3 points certifiés A2P. Les différences de prix s'expliquent par les écarts de gamme de qualité, de finition ou encore de dimensions.

## Précautions

**Avant votre départ en vacances, vous pouvez aussi prendre quelques petites précautions :**

- ✓ Débranchez tous vos appareils électriques
- ✓ Coupez l'arrivée d'eau et du gaz
- ✓ Fermez bien vos portes et vos fenêtres
- ✓ Protéger ses objets de valeur : Argent liquide et bijoux iront donc dans un coffre ou encore mieux, à la banque.
- ✓ Supprimer les indices d'absence ...

## Bon à savoir

Cet été, vous partez en vacances et vous craignez que votre domicile soit visité en votre absence. La gendarmerie nationale vous propose de partir en toute tranquillité. En effet, comme chaque année les forces de l'ordre organisent **l'Opération Tranquillité Vacances**. Les gendarmes vous remettront un formulaire à remplir avec votre nom, votre adresse et la période pendant laquelle vous serez absent de votre domicile. Ils effectueront des passages réguliers à votre domicile en votre absence. Les gendarmes laissent un courrier dans la boîte aux lettres afin d'avertir le vacancier qu'ils sont bien passés.

# Les assurances logements des propriétaires



L'assurance habitation **n'est pas obligatoire** pour les propriétaires.

Le propriétaire d'un bien, s'il le loue, doit le louer en bon état. Il devra pendant toute la durée du bail effectuer les réparations indispensables à le maintenir en bon état (à l'exception des réparations locatives à la charge du locataire). Sa responsabilité peut donc être engagée si un sinistre est dû à un défaut d'entretien ou à un vice de construction.

## **Propriétaire occupant son logement**

**Propriétaire non assuré :** Le propriétaire qui occupe son logement n'est pas obligé d'assurer son bien, mais devra alors prendre en charge l'indemnisation de tous les préjudices que lui et son bien pourraient causer.

## **Propriétaire assuré avec une "multirisques habitation"**

L'assurance multirisques habitation couvre les sinistres liés aux incendies, explosions, dégâts des eaux, vols, sur :

- ✓ les biens immobiliers (maison individuelle, appartement) y compris les embellissements et aménagements intérieurs,
- ✓ les biens mobiliers et les objets de valeurs.

Elle couvre, au titre de la responsabilité civile, la réparation des dommages corporels et matériels causés par :

- ✓ le propriétaire du bien, son conjoint, ses enfants, ceux dont il a la garde et les personnes qui sont à son service,
- ✓ ses animaux et ceux dont il a la garde.



## Bon à savoir

Le contrat peut cependant préciser des exclusions, par exemple pour le chien dressé à l'attaque ou pour la pratique d'une activité professionnelle.

### **Propriétaire louant son logement**

Le propriétaire qui loue son bien peut se contenter d'assurer [sa responsabilité civile](#).



Il sera couvert en cas de préjudice consécutif à un vice de construction ou un défaut d'entretien, en choisissant la garantie :

- Recours des locataires, si c'est un locataire qui a subi le préjudice,
- Recours des voisins et des tiers, si c'est un de ses voisins ou une tierce personne qui en est victime.

## A noter

Avant de s'engager auprès d'un assureur, le propriétaire d'un appartement doit vérifier que le contrat proposé ne fait pas double emploi avec celui souscrit par **le syndic de copropriété** pour l'immeuble.

### **Assurances et loyers impayés**



Un dispositif a été mis en place pour garantir le versement des loyers aux propriétaires qui louent leur bien moins de 2 000 € charges comprises : il s'agit de la [garantie universelle des risques locatifs \(GRL\)](#). Pour les autres cas, les compagnies d'assurance proposent des contrats protégeant les propriétaires bailleurs contre le risque de loyers impayés.

**Cependant, ces contrats d'assurance ne s'appliquent pas aux locations saisonnières.**

## Que faire en cas de déménagement ?

Tout changement de situation doit être déclaré à son assureur. Ainsi, le changement d'habitation doit être déclaré par lettre recommandée avec accusé de réception à l'assureur. Si ce changement n'est pas notifié à l'assureur, l'assuré reste redevable des primes d'assurance de l'habitation quittée.



Selon les cas, le contrat pourra être **poursuivi** ou **résilié**.

### Poursuite du contrat

Lorsque le changement d'habitation ne modifie en rien les risques assurés, le contrat se poursuit et ne peut pas être résilié avant terme. Par exemple, quand le nouveau logement a les **mêmes caractéristiques que l'ancien** et que **la valeur des biens assurés est inchangée**. Le contrat fait alors l'objet d'un simple avenant modifiant la désignation et les caractéristiques du logement assuré. Lorsque le changement a pour conséquence de modifier les risques, l'assureur pourra moduler en conséquence le montant de la prime à payer.

### Résiliation du contrat

Lorsque le changement d'habitation modifie les risques assurés, le contrat d'assurance peut être résilié par l'assuré ou l'assureur. Cette résiliation doit être formulée par lettre recommandée avec accusé de réception au plus tard 3 mois après l'événement. Il prend effet 1 mois après que l'autre partie au contrat en ait accusé réception. La lettre de résiliation doit donner toutes les précisions qui permettent d'établir que la résiliation est en relation directe avec l'événement.

L'assureur doit vous rembourser la partie de prime correspondant à la période pendant laquelle le risque n'a pas couru, cette période commençant au plus tôt à la date d'effet de la résiliation. Le contrat ne peut pas prévoir le paiement d'une indemnité de résiliation à l'assureur dans cette situation.



### Modèle de lettre pour résilier son contrat d'assurance habitation avant son échéance

<http://vosdroits.service-public.fr/particuliers/R18058.xhtml>





## Que faire en cas de travaux d'agrandissement ?

Un contrat d'assurance habitation prend en considération un logement bien précis, avec un calcul des cotisations effectué selon la situation géographique, la superficie et les biens matériels inclus. Ainsi, lorsque de travaux d'agrandissement sont réalisés, il est nécessaire d'adapter le contrat d'assurance habitation afin de couvrir la pièce supplémentaire, la véranda ou l'extension.

En l'absence d'information, l'assureur peut légitimement **refuser d'indemniser un sinistre ayant entraîné des dégâts dans l'espace non déclaré.**

### Soyez vigilant !



Vous avez **jusqu'à 15 jours à compter de la fin des travaux** pour avertir l'assureur par **lettre recommandée avec accusé de réception**. Vous veillerez dans ce courrier à décrire les changements que vous avez effectués dans votre logement. En cas d'absence de réponse de la part de l'assureur sous dix jours, votre demande est considérée comme acceptée.

### Assouplissement des conditions de résiliation des contrats d'assurance

Le nouveau projet de loi sur la consommation renforce les droits du consommateur en matière de résiliation des contrats d'assurance (autorisation de les résilier à tout moment à l'issue d'une période d'un an).

Bon à savoir





## Information famille

### Quand l'assurance habitation fait aussi assurance scolaire !

Vous possédez une **assurance logement de type multirisque** ? Attendez donc avant de souscrire une assurance scolaire pour votre ou vos enfants ! **L'assurance multirisque habitation** renferme effectivement une garantie responsabilité civile **chef de famille** qui permet de réparer les dommages matériels et corporels causés par vous-même ou une personne qui vit sous votre toit comme, par exemple, l'un de vos enfants. Si votre assurance habitation ne renferme pas de garantie responsabilité civile chef de famille, rien ne vous oblige pour autant à souscrire une assurance scolaire. De nature tout à fait optionnelle, cette assurance s'impose uniquement pour les **activités scolaires facultatives**.

### Pour les vacances pensez aux assurances !!

Avec l'été, voici venu le temps du camping et des activités en plein air. Mais le camping s'accompagne parfois d'imprévus : intempéries, accidents divers...

Si vous avez souscrit un contrat multirisques habitation pour votre logement, vous bénéficiez d'une garantie responsabilité civile vie privée. Dans ce cas, vérifiez auprès de votre assureur :

- qu'elle n'exclut pas l'activité de camping ;
- qu'elle couvre bien les dommages d'incendie et d'explosion, en dehors de votre habitation et pour quel montant ;
- qu'elle n'exclut pas le pays étranger où vous comptez vous rendre.

**Si nécessaire, demandez une extension de garantie à votre assureur.**



*Les vacances sont aussi souvent l'occasion de tester un nouveau sport. Avant de vous adonner à ces activités, mieux vaut vérifier que vous êtes bien couvert en cas d'accident.*

**Le volet responsabilité civile de votre multirisque habitation** : généralement compris dans votre assurance multirisque habitation, elle vous protège seulement pour les dommages que vous causez à une tierce personne. Grâce à cette assurance, votre victime sera indemnisée. Par contre, si vous vous blessez seul ou si aucun responsable n'est identifié, elle ne vous est d'aucun secours. Donc si vous avez réservé une activité sportive pour vos prochaines vacances, demandez à votre assureur si ce sport est bien couvert. Si ce n'est pas le cas et cela arrive souvent pour les sports extrêmes, négociez sa prise en charge moyennant une surprime.

**Et maintenant.... Avez-vous encore des questions sur votre contrat d'assurance habitation ?**



**<http://vosdroits.service-public.fr/particuliers/N44.xhtml>**