

LES BONNES QUESTIONS
À SE POSER
AVANT DE CHOISIR
SON CONTRAT D'ASSURANCE
(OU DE CHANGER D'ASSUREUR)

L'assurance multirisques habitation

L'ASSURANCE MULTIRISQUES HABITATION

► L'assurance multirisques habitation (MRH) est-elle obligatoire ?

L'assurance MRH a pour objectif de protéger une habitation et son contenu, en cas de sinistre, que l'assuré soit responsable ou victime. Elle n'est pas obligatoire mais la loi oblige le locataire d'un logement non meublé à souscrire une assurance garantissant sa responsabilité à l'égard du propriétaire pour tous les dommages, notamment à la suite d'incendie, d'explosion ou de dégât des eaux, qu'il pourrait causer aux biens loués. Généralement, les contrats dits MRH proposés par les assureurs garantissent tant les dommages causés aux biens du propriétaire que ceux causés aux biens mobiliers appartenant au locataire.

Important : Certains types de locations (locations saisonnières, résidences secondaires, meublés, logements-foyers, logements de fonction) ne sont pas soumis à l'obligation d'assurance. Toutefois, les locataires sont responsables en cas de dommage causé à autrui et ont donc intérêt à garantir leur responsabilité. S'agissant des propriétaires, occupants ou non occupants, si rien dans les textes ne les oblige à souscrire une assurance habitation, ils ont également intérêt à garantir leur responsabilité et à protéger leur patrimoine.

► Comment la prime (ou cotisation) proposée est-elle calculée ?

La valeur du risque pour un assuré est calculée à partir de plusieurs critères et notamment :

- du type d'habitat (nombre de pièces, superficie),
- de la nature de l'habitat (maison ou appartement, résidence principale ou secondaire),
- du statut de l'occupant (propriétaire ou locataire),
- du lieu (zone géographique),
- du contenu de l'habitat (capital mobilier, objets de valeur),
- des sinistres passés (précédents dégâts des eaux, par exemple).

Important : Le montant de la prime doit être apprécié au regard de l'étendue des garanties et franchises proposées par l'assureur et des besoins exprimés par l'assuré. Attention : une description inexacte des biens garantis, mobiliers et immobiliers, peut conduire à une indemnisation réduite des dommages en cas de sinistre.

► Quels types de garanties l'assureur propose-t-il ?

Un contrat MRH propose plusieurs garanties « dommages » (incendie, vol, dégât des eaux, neige, grêle...) et une garantie de responsabilité civile couvrant toute personne vivant habituellement dans cette habitation pour les actes de sa vie privée. Même quand il n'est pas obligatoire, le contrat comporte toujours certaines garanties obligatoires attachées aux garanties de base : il s'agit des garanties tempête, catastrophes naturelles, risques technologiques, attentats et risques de terrorisme. Il peut enfin comporter d'autres garanties facultatives (protection juridique, assistance...).

Important : Pour les logements situés dans une copropriété, le contrat collectif de la copropriété peut déjà garantir les parties privatives et communes ainsi que la responsabilité des copropriétaires. En revanche, ce type de contrat ne garantit jamais le mobilier personnel des copropriétaires ni leur responsabilité civile personnelle. Ces derniers ont donc souvent intérêt à souscrire une assurance personnelle qui les couvrira pour les garanties manquantes.

► Quelles sont les clauses d'exclusion prévues pour les différents types de garanties ?

Pour la garantie incendie, les assureurs excluent généralement les dommages causés aux terrains, arbres et plantations, ceux résultant de simples brûlures ou encore de coups de feu des appareils de chauffage.

De la garantie « dégât des eaux » sont généralement exclus les dommages provenant d'un défaut d'entretien, d'une absence de réparation, de l'humidité ou de la condensation des eaux de ruissellement des voies, cours et jardins, des marées, des débordements des cours d'eau, étendues d'eau naturelles ou artificielles, sauf indemnisation au titre de la garantie « catastrophe naturelle » si la commune fait l'objet d'un arrêté « catastrophe naturelle ».



En outre, sont généralement exclus les frais de remise en état ou de remplacement du bien à l'origine du sinistre, des portes, fenêtres et portes-fenêtres ainsi que des toitures, terrasses, ciels vitrés et façades.

De la garantie de responsabilité civile est généralement exclue toute activité professionnelle ou rémunérée de même que toute fonction publique ou représentative. Généralement, les dommages, même corporels, causés entre membres de la famille ne sont pas garantis.

Important : Les exclusions de garantie peuvent varier d'un contrat à un autre et les assureurs proposent de nombreuses options. Il faut donc regarder avec attention les clauses d'exclusion qui constituent un élément important du coût de l'assurance.

► Quelles sont les modalités d'indemnisation des biens en cas de sinistre ?

L'indemnité versée par l'assureur à l'assuré correspond souvent à la valeur d'usage des biens endommagés, déterminée selon le mode d'évaluation prévu par le contrat, déduction faite de la franchise et dans la limite du montant des capitaux garantis. Les assureurs proposent souvent des modalités d'indemnisation plus favorables (valeur à neuf et rééquipement à neuf) en contrepartie d'une cotisation supplémentaire.

Important : Les modalités d'indemnisation des biens constituent un élément important dans le coût de l'assurance. L'indemnisation tient compte des déclarations de valeur faites lors de la conclusion du contrat par l'assuré qui a donc tout intérêt à ne pas sous-évaluer ses biens.

► Pourquoi le contrat prévoit-il des franchises ou des plafonds de garantie ?

Les contrats d'assurance MRH prévoient des plafonds de garantie (montant maximal de la garantie apportée par le contrat d'assurance) pour les différents types de dommages et généralement des franchises (somme d'argent qui reste à la charge de l'assuré en cas d'indemnisation par l'assureur).

Plafonds de garantie et franchises diminuent les indemnités perçues en cas de sinistre mais permettent de réduire le montant de la cotisation de son assurance et encouragent la prévention.

Important : Il convient de se rapporter à la proposition d'assurance pour connaître les plafonds de garantie et les franchises afin de déterminer ce qui reste à la charge de l'assuré et de demander, si nécessaire, une adaptation du contrat à ses besoins spécifiques.

► L'assureur peut-il exiger certains équipements ?

Dans certains cas, il peut subordonner sa garantie ou l'indemnisation à l'existence ou au renforcement de certains moyens de protection, notamment pour les garanties « vol » et « dégâts des eaux » lorsqu'un bâtiment est inoccupé. L'indemnité peut être réduite ou supprimée si certaines mesures de prévention n'ont pas été prises.

Important : Les détecteurs de fumées seront obligatoires dans tous les lieux d'habitation en 2015.

► Quelle est la date d'effet du contrat ?

La date d'effet est la date de prise d'effet des garanties. Elle peut être différente de la date de signature du contrat.

Important : Il faut vérifier la date d'effet du contrat afin d'éviter les périodes sans assurance.

Les principaux termes d'assurance utilisés dans cette fiche sont expliqués dans le glossaire « Assurance » du CCSF accessible sur le site suivant :

www.ccsfin.fr



Vous pouvez également consulter les sites suivants :

www.abe-infoservice.fr

www.ffsa.fr

www.gema.fr

www.lesclesdelabanque.fr