



[EN COUVERTURE]BATIBOUW

ASSURANCE HABITATION

# La prévention peut rapporter gros !

S'il ne désire pas perdre le bénéfice de sa garantie, l'assuré fera bien de prendre certaines mesures de prévention. La négligence sera très mauvaise conseillère...



THINKSTOCK

L'assurance habitation regroupe toute une série de garanties pouvant causer un dommage aux biens assurés. Pour ne citer que les plus importantes, on relèvera le risque électrique, les dégâts des eaux, les dommages dus aux catastrophes naturelles, le bris de glace, le vol, la protection juridique ou encore une assistance.

Elle tend à devenir une véritable « Tous Risques Sauf », l'objectif étant de prendre en charge la plus grande partie des dommages pouvant survenir à l'immeuble et à son contenu.

Et contrairement à ce que l'on croit, l'assurance incendie n'est pas obligatoire légalement. La loi n'oblige guère le particulier à la souscrire. L'obligation éventuelle découle bien souvent d'un contrat : c'est le cas du règlement de copropriété pour le propriétaire ou du contrat de bail pour le locataire.

Le contrat d'habitation est moins standard qu'il n'y paraît : les garanties, le bien sur lequel ces garanties sont appliquées ou encore la notion de « Pack » (options sur mesure) sont autant de caractéristiques qui permettent de distinguer un contrat d'un autre. .

## Spécificités...

Nous rappelons quelques spécificités auxquelles l'assuré fera bien de porter toute son attention.

- La valeur à assurer n'est pas la même pour le propriétaire ou pour le locataire.
- a) Le propriétaire vise à conserver son patrimoine immobilier. Il doit donc assurer son bien à la valeur à neuf, soit la valeur reconstruction, TVA et honoraires d'architecte compris. L'assureur s'engage à reconstruire le bien tel qu'il était avant le sinistre, compte-tenu des matériaux utilisés, de sa localisation, etc.
- b) En tant qu'occupant du bien, le locataire assure sa responsabilité locative : il n'a pas à se soucier de devoir reconstruire le bien en cas de sinistre. Il assure le bien à sa valeur réelle, soit la valeur à neuf dont on a déduit un certain pourcentage dû à la vétusté (car le bien se déprécie d'année en année).

■ L'assurance incendie ne couvre pas que le logement familial.

Le contrat s'étend à différents autres types de biens : les kots d'étudiants, les garages privés situés à une autre adresse, les salles louées pour une fête de famille ou encore le bien loué pour les vacances.

■ La garantie vol et vandalisme ne sort ses effets qu'à certaines conditions.

Il faut notamment que le bâtiment soit réellement occupé durant une période minimale (au minimum 250 nuits : cette période peut varier d'un assureur à l'autre).

■ Le vol avec violence sur la personne est également couvert par l'assureur incendie... même en dehors du bâtiment assuré.

Il faut au minimum qu'une menace ait été exercée sur

la personne de l'assuré et que la garantie vol ait été souscrite. Exemple : une agression à l'étranger, durant ses vacances, avec pour conséquence le vol d'effets personnels... L'assureur indemnisera pour autant que vous ayez porté plainte auprès de la police.

■ Une assistance est, bien souvent, liée au contrat habitation.

Il en va ainsi de l'envoi d'un réparateur sur place, de l'hébergement provisoire des assurés lorsque le bâtiment est devenu inhabitable, de l'avance de fonds lors d'un sinistre, de la prise en charge des animaux domestiques familiaux s'ils ne peuvent plus demeurer dans le bâtiment, etc.

## Vous avez dit prévention ?

L'assuré peut perdre le bénéfice de l'assurance s'il n'adopte pas certaines mesures de prévention. En effet, les assureurs avancent certaines clauses pour ne pas indemniser le dommage si certaines obligations de prévention dans le chef de l'assuré n'ont pas été respectées. Les assureurs veillent d'ailleurs à sensibiliser le souscripteur au fait que sa négligence ou le non respect des réglementations et des règles de l'art peuvent contribuer à l'augmentation du risque. Cette notion est d'ailleurs reprise dans la loi sur le contrat d'assurance terrestre. Laquelle précise que l'assuré doit prendre toutes mesures raisonnables pour prévenir et atténuer les conséquences du sinistre.

Pour pouvoir se faire indemniser, l'assuré doit en fait respecter certaines obligations.

**a) Avant le sinistre** : il doit prendre certaines mesures de prévention. Les assureurs d'ailleurs sont de plus en plus sensibles aux politiques de prévention.

**b) Après le sinistre** : il doit notamment rassembler certaines pièces justificatives pour justifier le montant à indemniser.

Les mesures à prendre une fois l'hiver venu sont un exemple d'obligation liée à la prévention et souvent cité aux conditions générales des polices. Tout le monde sait que l'hiver est susceptible de causer de nombreux dommages aux habitations. Pour pouvoir être couvert, l'assuré devra prendre quelques mesures de prévention. Ainsi, bien souvent, les dégâts aux conduites d'eaux se produisent lorsque les températures tombent subitement sous les 5 degrés ou en cas de période prolongée de gel modéré. Il est conseillé aux occupants et propriétaires d'une maison de campagne ou d'une résidence secondaire inoccupée durant l'hiver de couper l'eau et de vidanger l'installation.

Les contrats d'assurance prescrivent également de chauffer à un niveau suffisant pour maintenir une température ambiante. Autre précaution à prendre : ne pas quitter un bâtiment sans le chauffer ou en laissant les fenêtres ouvertes. Enfin, après une période de froid intense, il convient de contrôler les fuites possibles lors du dégel. ▶▶▶



## [ EN COUVERTURE ] BATIBOUW

Ne sont ainsi pas couverts, les bâtiments laissés sans protection contre le gel. Les propriétaires d'une seconde résidence sont donc prévenus : l'assurance n'interviendra pour les dommages dans des lieux inoccupés que si le propriétaire aura veillé à vidanger l'installation ou à assurer un chauffage suffisant pendant son absence. La durée d'inoccupation à partir de laquelle joue cette règle varie d'un assureur à l'autre.

### Garantie perdue ?

D'un point de vue général, l'assureur peut-il cependant refuser sa garantie si le propriétaire n'a pas pris les mesures de prévention qui s'imposaient pour éviter un sinistre (incendie, dégâts des eaux, etc.). On songe, par exemple, à l'entretien régulier de la cheminée ou à la mise en place d'extincteurs agréés.

Il est extrêmement rare, sinon exceptionnel, de rencontrer dans l'assurance incendie des clauses autorisant l'assureur à refuser sa garantie lorsque l'assuré n'a pas ramoné régulièrement sa cheminée ou s'il ne disposait pas d'extincteurs adéquats.

Mais de telles clauses apparaissent parfois dans d'autres garanties. Dans la garantie « dégâts des eaux »



## Si l'assureur entend refuser sa garantie parce qu'une mesure de prévention n'a pas été prise, il doit le dire explicitement et précisément dans le contrat d'assurance.

par exemple, il est souvent prévu, comme déjà cité plus haut, que l'assureur n'intervienne pas lorsque le bâtiment n'est pas chauffé pendant l'hiver (le détail est parfois même poussé à mentionner les périodes visées : par exemple, entre le 1er novembre et le 31 mars) et que l'assuré n'a pas vidé les installations hydrauliques, pour autant que ce manquement soit bien la cause du sinistre.

De telles clauses se rencontrent aussi fréquemment dans la garantie « vol ». L'intervention de l'assureur peut être subordonnée dans le contrat à l'installation d'un système d'alarme et à sa mise en service en cas d'inoccupation du bâtiment. De même, le refus de garantie est souvent prévu en cas d'inoccupation des locaux pendant une longue durée.

Si l'assureur entend refuser sa garantie parce qu'une mesure de prévention n'a pas été prise, il doit le dire explicitement et précisément dans le contrat d'assurance. Une clause du contrat doit donc définir précisément le comportement attendu de l'assuré, à défaut de quoi l'assureur ne pourra refuser sa garantie. Et pour justifier son refus, l'assureur devra aussi démontrer que le sinistre est survenu précisément parce que la mesure imposée par le contrat n'a pas été respectée.

D'ailleurs, la loi précise très clairement que le contrat d'assurance ne peut prévoir la déchéance partielle ou totale du droit à la prestation d'assurance qu'en raison de l'inexécution d'une obligation déterminée imposée par le contrat et à la condition que le manquement soit en relation causale avec la survenance du sinistre.

### Vous avez dit Packs ?

S'il est une tendance de plus en plus visible sur le marché, c'est la commercialisation de contrats « sur mesure ». Le spécialiste en la matière n'est autre qu'*AG Insurance* qui a poussé très loin le « sur mesure » via ses nombreux Packs. Ces Packs proposent, dans de nombreux domaines de l'assurance, des extensions de garanties sur mesure, moyennant une surprime : *Pack Familiale+*, *Pack Auto+*, *Pack Moto+*, *Pack Motorhome+*, *Pack Habitation+*, *Pack Building*, *Pack Home & Assist+*, *Pack Jardin*, *Pack Piscine*, *Pack Je construis, je rénove*, *Pack Sécurité*.

Au niveau de l'habitation, on retiendra, entre autres, les Packs suivants :

#### 🏠 Pack Habitation+

Une indemnisation plus large pour le matériel électrique et électronique, ainsi qu'en vol ; indemnisation en cas d'hospitalisation ou de décès est également prévue.

#### 🌿 Pack Jardin

Une remise en état du jardin endommagé par la foudre, la grêle, du gibier ; remboursement en cas de tempête ou de vol des meubles et outils de jardin, barbecue, objets de décoration ; indemnisation pour les dommages causés par des piscines amovibles ; assainissement du sol pollué par du mazout, etc.

#### 🏊 Pack Piscine

Il propose les garanties suivantes :

- remboursement des dommages aux volets de la piscine, au liner, aux installations techniques ;
- indemnisation, en cas de tempête ou de vol, du mobilier de piscine et des appareils de nettoyage ;
- couverture des dommages au système de filtrage et aux pompes ;
- prise en charge de la pollution soudaine et inattendue de l'eau de la piscine, la rendant inutilisable ;
- indemnisation en cas d'accident dans ou au bord de la piscine survenu aux membres de la famille ou aux hôtes, etc.

#### 🏠 Pack Home & Assist+

Une aide 24h/24 en cas d'urgence (envoi d'un technicien,...) ; bijoux remboursés en valeur à neuf ; certaines indemnités doublées en vol ; assistance 24h/24, même sans sinistre.

Qui a dit que l'assurance habitation était standardisée ? C'est de moins en moins le cas en Belgique.... ■

Laurent Feiner