

Les différents cas d'usage d'une habitation

Allianz Habitation












Comment souscrire lorsque l'habitation est occupée partiellement dans l'espace et/ou dans le temps

- à l'année ou occasionnellement ?
- vide ou meublée ?
- pour un usage professionnel ou non ?

Rappel des qualités juridiques en MRH

- Locataire
- Locataire en meublé
- Occupant à titre gratuit
- Propriétaire occupant
- Copropriétaire occupant
- Copropriétaire non occupant
- Propriétaire occupant partiel
- Propriétaire loueur en meublé non professionnel
- Propriétaire indivis
- Usufruitier

La qualité juridique « propriétaire non occupant », non disponible en MRH, est réservée au contrat Allianz Immeuble

-  A. L'assuré propriétaire **occupe** une partie à usage d'habitation et utilise l'autre à **usage professionnel**
 - Cas particulier : l'usage professionnel est couvert par un contrat **ProfilPro** (activités commerciales, ventes) ou **Actif Pro** (activités à usage de bureaux ou professions libérales).
 - Cas particulier : Télétravail
-  B. L'assuré donne en **location vide**, pour un **usage professionnel** autre que commercial ou artisanal, une partie de la maison individuelle qu'il occupe
 - Cas particulier : au maximum **1 ou 2 pièces**, pour un usage professionnel de **bureau** ou de **profession libérale** uniquement.
-  C. L'assuré donne en **location vide** pour un **usage d'habitation**, une partie de la maison individuelle qu'il occupe et la partie louée représente :
 - moins de **50% de la superficie** totale.
 - 50% ou plus de la superficie totale.
-  D. L'assuré loue dans le même bâtiment que son habitation une ou plusieurs **pièces meublées**.
-  E. L'assuré loue son habitation **occasionnellement** (location saisonnière) ou pour une courte durée (location saisonnière de type « Airbnb »).
-  F. L'assuré propriétaire **n'occupe jamais** :
 - l'**appartement** qu'il donne en location vide.
 - la **maison** qu'il donne en location vide.
 - l'habitation qu'il donne en **location meublée** sous forme de plusieurs **appartements**.
 - l'habitation qu'il donne en **location meublée** en entier.
-  G. L'assuré est en **colocation**.
-  H. L'assuré locataire souhaiterait sous-louer son habitation.
-  I. L'assuré propriétaire occupe l'habitation sans la louer.

A. L'assuré propriétaire occupe une partie à usage d'habitation et utilise l'autre à usage professionnel

1. L'usage professionnel est couvert par un contrat **ProfilPro** (activités commerciales, ventes) ou **Actif Pro** (activités à usage de bureaux ou professions libérales).

Par dérogation, l'assuré pourra souscrire :

- un contrat **Profil Pro** ou **Actif Pro** pour garantir son activité professionnelle
- un contrat **Allianz Habitation** en tant que **Propriétaire occupant**,
 - retenir toutes les pièces principales y compris professionnelles, sous réserves que le nombre de pièces non professionnelles représente 50% de la superficie totale au minimum.
 - insérer une **clause TXT** indiquant la nature de l'activité professionnelle exercée, le n° du contrat Multirisque Professionnelle Allianz et précisant que l'ensemble des parties communes sont couvertes au titre du contrat habitation.
 - appliquer une **surprime de 10 %** (par le CSC IARD via la DTR) sur l'ensemble de la cotisation du contrat habitation, qui ainsi couvrira l'ensemble des parties communes à l'habitation et au risque professionnel (toiture, combles, cave, couloirs ...).

2. Télétravail

Souscrire le contrat **Allianz Habitation** sans particularité :

- Matériel et marchandises professionnelles : 2 000 €
- Attestation disponible sous ABS

3. Dans les autres cas.

L'assuré devra souscrire :

- un contrat **Allianz Immeuble** pour garantir l'intégralité du bâtiment,
- un contrat **Allianz Habitation** en tant que **Propriétaire occupant** pour la partie occupée. Il faut sélectionner « **bâtiment exclu** ». La mention suivante est restituée sur l'étude de besoins et les dispositions particulières :
« Vos risques locatifs sont exclus de la garantie responsabilité civile incendie/dégâts des eaux »
- un contrat **Multirisque Professionnelle** pour garantir son activité professionnelle.



B. L'assuré donne en location vide, pour un usage professionnel autre que commercial ou artisanal, une partie de la maison individuelle qu'il occupe

1. Au maximum 1 ou 2 pièces, pour un usage professionnel de bureau ou de profession libérale uniquement.

L'assuré devra souscrire un contrat **Allianz Habitation** en tant que **Propriétaire occupant partiel** avec la clause ABS « **Propriétaire occupant partiel avec location vide** ». Il doit alors considérer les pièces louées comme pièces principales et les compter comme telles.

Il lui est fortement conseillé de souscrire la clause d'adaptation n°2 « Loueur en meublé » afin d'assurer pour le compte de son locataire, sa « Responsabilité Civile Incendie et /ou Dégâts des eaux ».

Le texte suivant est automatiquement restitué sur l'étude de besoins et les dispositions particulières :

« Vous déclarez donner en location vide de tout contenu pour un usage professionnel autre que commercial ou artisanal, une ou 2 pièces Il en a été tenu compte dans le calcul du nombre total de pièces principales et la cotisation a été calculée en conséquence ».

2. Dans les autres cas.

L'assuré devra souscrire :

- un contrat **Allianz Immeuble** pour garantir l'intégralité du bâtiment,
- un contrat **Allianz Habitation** en tant que **Propriétaire occupant** pour la partie occupée. Il faut en sélectionner « **bâtiment exclu** ».

La mention suivante est restituée sur l'étude de besoins et les dispositions particulières :

« Vos risques locatifs sont exclus de la garantie responsabilité civile incendie/dégâts des eaux »

→ Il est à noter que le contenu appartenant au locataire ne fait pas partie du contenu assuré et que ce dernier devra s'assurer pour ses risques professionnels (notamment, outre son contenu, sa RC Exploitation).



C. L'assuré donne en location vide pour un usage d'habitation, une partie de la maison individuelle qu'il occupe

1. La partie louée représente **moins de 50%** de la superficie totale.

L'assuré devra souscrire un contrat **Allianz Habitation** en tant que **Propriétaire occupant partiel** avec la clause ABS « **Propriétaire occupant partiel avec location vide** ». Il doit alors considérer les pièces louées comme pièces principales et les compter comme telles.

Il lui est fortement conseillé de souscrire la clause d'adaptation n°2 « Loueur en meublé » afin d'assurer pour le compte de son locataire, sa « Responsabilité Civile Incendie et /ou Dégâts des eaux ».

Le texte suivant est automatiquement restitué sur l'étude de besoins et les dispositions particulières :

« Vous déclarez donner en location vide de tout contenu pour un usage d'habitation, une ou plusieurs pièces représentant moins de 50% de la superficie totale du bâtiment ».

2. La partie louée représente **50% ou plus** de la superficie totale.

L'assuré devra souscrire :

- un contrat **Allianz Immeuble** pour garantir l'intégralité du bâtiment,
- un contrat **Allianz Habitation** en tant que **Propriétaire occupant** pour la partie occupée. Il faut en sélectionner « **bâtiment exclu** ».

La mention suivante est restituée sur l'étude de besoins et les dispositions particulières :

« Vos risques locatifs sont exclus de la garantie responsabilité civile incendie/dégâts des eaux »



D. L'assuré loue dans le même bâtiment que son habitation une ou plusieurs pièces meublées.

La location peut être à l'année ou occasionnelle.

L'assuré devra souscrire un contrat **Allianz Habitation** en tant que **Propriétaire occupant partiel** avec la clause ABS « **Propriétaire occupant partiel avec location meublée** ». Il doit alors considérer les pièces louées comme pièces principales et les compter comme telles. La valeur totale du contenu doit être retenue, donc y compris le contenu de la partie louée en meublé.

Il lui est fortement conseillé de souscrire la clause d'adaptation n°2 « Loueur en meublé » afin d'assurer pour le compte de son locataire, sa « Responsabilité Civile Incendie et /ou Dégâts des eaux ».

Le texte suivant est automatiquement restitué sur l'étude de besoins et les dispositions particulières :

« Vous déclarez donner en location meublée une ou plusieurs pièces de l'habitation assurée. Ces pièces ont un usage d'habitation ou professionnel autre que commercial ou artisanal.

Il en a été tenu compte dans le calcul du nombre total de pièces principales et dans le montant du capital contenu. La cotisation a été calculée en conséquence ».

E. L'assuré loue son habitation occasionnellement (location saisonnière) ou pour une courte durée (location saisonnière de type « airbnb »).

L'assuré peut conserver son contrat **Allianz Habitation** en tant que **Propriétaire occupant**.

Il lui est fortement conseillé de souscrire la clause d'adaptation n°2 « Loueur en meublé » afin d'assurer pour le compte de son locataire, sa « Responsabilité Civile Incendie et /ou Dégâts des eaux ».

La location saisonnière peut-être une résidence principale ou secondaire.



F. L'assuré propriétaire n'occupe jamais

- **l'appartement** qu'il donne en location vide.

Prendre la qualité juridique **Copropriétaire non occupant** du contrat **Allianz Habitation Spécial investisseur**

- **la maison** qu'il donne en location vide.

Prendre la qualité juridique **Propriétaire non occupant** du contrat **Allianz Immeuble**

- l'habitation qu'il donne en **location meublée** sous forme de plusieurs **appartements**.

L'assuré devra souscrire un contrat **Allianz Habitation** en tant que **Propriétaire loueur en meublé non professionnel** pour **chacun des appartements**.

Par dérogation, il pourra ne pas souscrire de contrat Allianz Immeuble pour garantir l'intégralité du bâtiment.

Il lui est fortement conseillé de souscrire la clause d'adaptation n°2 « Loueur en meublé » afin d'assurer pour le compte de son locataire, sa « Responsabilité Civile Incendie et /ou Dégâts des eaux ».

- l'habitation qu'il donne en **location meublée** en entier.

L'assuré devra souscrire un contrat **Allianz Habitation** en tant que **Propriétaire loueur en meublé non professionnel**.

Il lui est fortement conseillé de souscrire la clause d'adaptation n°2 « Loueur en meublé » afin d'assurer pour le compte de son locataire, sa « Responsabilité Civile Incendie et /ou Dégâts des eaux ».

Distinction loueur en meublé professionnel / non professionnel

Voir page suivante



Distinction loueur en meublé professionnel / non professionnel

Pour avoir le statut de loueur en meublé professionnel (LMP), toutes les conditions suivantes doivent être réunies :

- les recettes annuelles retirées de cette activité (total des loyers TTC, charges comprises) par l'ensemble des membres du foyer fiscal doivent dépasser 23 000 € sur l'année civile, y compris en cas de clôture d'exercice en cours d'année (plafond ajusté au prorata en cas de création d'activité en cours d'année),
- ces recettes doivent être supérieures au montant total des autres revenus d'activité du foyer

L'inscription d'un des membres du foyer fiscal au RCS en tant que LMP est désormais une condition facultative.

Dans le cas où l'une de ces conditions n'est pas remplie, le loueur est considéré comme un loueur en meublé non professionnel, même s'il s'agit d'une personne morale.

En cas d'avenant ou de remplacement sur un contrat habitation, le maintien des LMNP (Loueurs en Meublés Non Professionnels) est possible jusqu'à un chiffre d'affaires de 30 000 euros. Au-delà, ils relèvent du produit Profilpro.

A noter : une garantie Pertes d'exploitation ne peut pas être couverte par ce produit, il convient de souscrire un contrat ProfilPro.



G. L'assuré est en colocation.

La colocation est prévue en base et sur le contrat **Allianz Habitation** (la clause 6 – colocation ne peut plus être saisie sous 2AV).

Les garanties souscrites bénéficient à l'ensemble des colocataires déclarés dans le bail, à l'exception du vol et du bris à l'extérieur de l'habitation (niveau 2 de la garantie « Vol et Vandalisme » et de la garantie « Bris des glaces ou d'autres biens ») qui ne bénéficient qu'au souscripteur.

En cas de sinistre l'indemnité est payée à chacune des parties, selon l'accord de répartition intervenu entre ces parties. A défaut d'accord, l'indemnité est consignée auprès de la Caisse des Dépôts et Consignations.

H. L'assuré locataire souhaiterait sous-louer son habitation.

La loi interdit la sous-location lorsque le logement en question constitue la résidence principale. Cela est néanmoins possible si plusieurs conditions sont réunies, notamment l'accord du propriétaire → L'assuré doit bien vérifier sa situation.

Le contrat **Allianz Habitation** est souscrit sans particularité et le locataire reste responsable en cas de sinistre dans l'habitation.

L'assurance du sous-locataire n'est pas obligatoire contrairement à l'assurance du locataire.

Qualités juridiques possibles :

- Locataire
- Locataire en meublé
- Occupant à titre gratuit



I. L'assuré propriétaire occupe l'habitation sans la louer.

Prendre la qualité juridique du contrat **Allianz Habitation** qui correspond à l'assuré :

- Propriétaire occupant
- Copropriétaire occupant
- Propriétaire indivis
- Usfruitier

