

## Le nombre de pièces principales

Allianz Habitation



La description du risque est primordiale afin d'éviter tout risque de règle proportionnelle en cas de sinistre. Il est donc important de bien questionner le client sur les caractéristiques de son logement notamment le nombre de pièces à prendre en compte.

### Définition du nombre de pièces

- Toute pièce à vivre de **plus de 9 m<sup>2</sup>**.

**Pièce à vivre** : une pièce destinée à l'habitation ou aux loisirs, dont les vérandas, les mezzanines, les pièces séparées. Elle n'est donc ni une pièce d'eau (cuisine, salle de bain), ni de service (entrée, couloir, dégagement, toilette, office, buanderie, dressing, chaufferie, cellier, garage).

**Véranda** : une pièce comportant un toit et des parois vitrés.

**Pièce séparée** : une pièce non contiguë aux locaux d'habitation située dans l'immeuble ou dans un bâtiment annexe. Elle ne doit pas être pourvue de cuisine.

- Toute pièce de **plus de 40 m<sup>2</sup> compte pour deux pièces**



La surface s'apprécie **de mur à mur**, y compris placards.

➔ Il existe des spécificités pour les lofts, caravanes et mobil home (voir le guide de souscription).



Chaque assureur a ses propres définitions : ne pas reprendre les informations du devis concurrent mais bien **questionner le client sur son logement**

## Cuisine ouverte ou cuisine américaine

Deux cas de figures sont à distinguer :

- l'espace « cuisine » est matérialisé par un bar, un revêtement de sol spécifique (carrelage ...) ou par un cadre (maçonné ou non) : la superficie afférente à cet espace ne doit pas être comptée dans la superficie de la pièce.
- l'espace « cuisine » **n'est pas délimité** : il convient de retenir la superficie totale de la pièce y compris l'espace « cuisine ».

En cas de doute sur la délimitation effective de l'espace « cuisine » et afin d'éviter tout risque de règle proportionnelle en cas de sinistre, il convient de retenir la superficie totale.

Une cuisine d'été située dans un bâtiment ouvert/fermé et séparé de l'habitation est assurable au titre des dépendances.

## Dressing

Un dressing n'est pas à considérer comme pièce principale dès lors qu'il s'agit d'une petite pièce aménagée pour ranger des vêtements et s'y habiller. Si le dressing peut être **transformé en chambre** alors il doit être compté comme une pièce principale.

## Piscine, hammam, saunas, spas de nage ou jacuzzi\*

Lorsqu'ils sont situés à l'intérieur de l'habitation, la pièce dans laquelle se situe une de ces installations est à compter comme pièce principale selon la définition en 1<sup>ère</sup> page.

\*encastré dans le sol ou hors sol mais fixé ou scellé

## Bureau à usage professionnel dans l'habitation

Il doit être compté comme une pièce principale (se reporter au § « Qualité Juridique » du guide de souscription).

## Cas particulier des habitations scindées

Exemples : présence d'une chambre séparée dans l'immeuble ou d'un bâtiment annexe destiné à loger un ou plusieurs enfants à charge ou à héberger des proches (famille ou amis) accueillis à titre temporaire.

Un seul contrat peut être établi sans prévoir de clause texte si les locaux assurés remplissent les conditions suivantes :

- **sont situés à la même adresse**
- **ne sont pas des locaux autonomes** (un local autonome comporte une cuisine et des sanitaires)

Dans ce cas, il conviendra de :

- veiller à bien décompter l'ensemble des pièces principales afférentes aux différents locaux,
- vérifier la conformité des protections vol (rappel : le niveau de protection vol s'applique à l'ensemble des locaux).

Des contrats séparés doivent être établis si :

- les locaux ne sont pas situés à la même adresse.
- ou les locaux sont situés à la même adresse et ils constituent une habitation autonome (chambre de bonne avec cuisine et sanitaires par exemple).

Dans ce cas une réduction pourra être appliquée sur le risque comportant le plus faible nombre de pièces, en sélectionnant la clause ABS « Pluralité de risque à la même adresse » :

*Vous possédez plusieurs habitations à la même adresse formant un même foyer fiscal : à ce titre vous bénéficiez d'une réduction.*

- ou les locaux constituent des foyers fiscaux différents (le logement est occupé par un tiers ou un membre de la famille qui n'est plus à charge, par exemple).

## Présence d'un mur partiel séparant 2 pièces

Si la surface du mur partiel **ne dépasse pas  $\frac{1}{3}$**  de la surface du mur d'origine ou de la surface totale entre les 2 murs latéraux s'il n'y a jamais eu de mur, il y a lieu de compter une pièce. Dans le cas contraire il faut compter 2 pièces.

Une tolérance d'erreur de 10% maximum est acceptée.



1 pièce

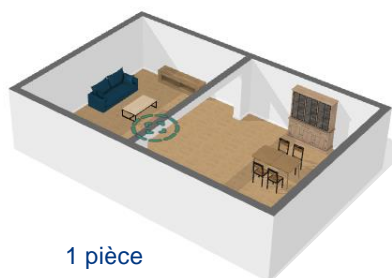
Le mur séparatif ne dépasse pas  $\frac{1}{3}$  de la surface du mur d'origine  
→ compter 1 pièce\*

Le mur séparatif dépasse  $\frac{1}{3}$  de la surface du mur d'origine

→ compter 2 pièces\*



2 pièces



1 pièce

Les murs séparatifs restants ne dépassent pas  $\frac{1}{3}$  de la surface du mur d'origine

→ compter 1 pièce\*

\* Ensuite ne pas oublier la règle « Toute pièce de plus de 40 m<sup>2</sup> compte pour deux pièces ».