

FICHE CONSEIL :  
L'INOCCUPATION PROLONGÉE  
D'UN BIEN IMMOBILIER :  
COMMENT SÉCURISER  
LE PATRIMOINE DE VOS CLIENTS  
ET MAINTENIR LES GARANTIES  
D'ASSURANCE ?

## POURQUOI L'ASSUREUR DURCIT SES CONDITIONS ?

L'absence de surveillance humaine transforme un incident mineur en sinistre majeur :

- **Le Dégât des Eaux** : Sans détection, les dommages structurels sont souvent multipliés par 10
- **Le Vol et le Vandalisme** : Un logement manifestement vide est une cible privilégiée
- **L'Incendie** : La probabilité accrue d'un départ de feu qui ne pourra être contenu rapidement
- **Le Squat** : Un risque complexe qui engage la responsabilité civile du propriétaire, même vis-à-vis des occupants sans titre (même si la loi Anti-Squat de 2023 a limité cette responsabilité)

## LES CONSÉQUENCES CONTRACTUELLES

Pour l'assureur, l'inoccupation constitue une **aggravation du risque**.

Pour limiter ces risques et maintenir sa couverture, l'assuré est généralement tenu de respecter certaines mesures de prévention imposées par l'assureur dans le contrat :

- **Vidange des conduites** : Couper l'eau et vidanger les tuyauteries en période hivernale pour éviter le gel.
- **Mise hors tension** : Couper l'électricité (sauf si nécessaire pour un système d'alarme).
- **Protection des accès** : Fermer les volets et renforcer les serrures.
- **Information préalable** : Déclarer formellement à l'assureur toute période d'absence prolongée.

Pour maîtriser l'incertitude liée à un bien vide, les assureurs adaptent les contrats pour limiter leur exposition financière.

## QUELS SONT LES LEVIERS TECHNIQUES ET CONTRACTUELS DE L'ASSUREUR POUR ADAPTER SON OFFRE À CETTE SITUATION ?

### Le levier des Garanties : La Suspension et l'Exclusion de garanties :

L'assureur «désactive» les garanties les plus risquées :

- **Suppression de la garantie Vol-Vandalisme** : On considère que l'absence de présence humaine rend le vol ou le vandalisme trop «facile». L'assureur ne couvre plus ces évènements jusqu'à l'occupation
- **Limitation ou suppression des Dégâts des Eaux** : La garantie peut être suspendue si l'assuré n'a pas coupé l'eau et vidangé les tuyauteries (risque de gel ou de fuite continue), voire supprimée.
- **Maintien de la Responsabilité Civile** : C'est la seule garantie qui reste quasiment toujours active, car le propriétaire doit répondre des dommages causés aux voisins ou aux tiers par son bien (ex : incendie se propageant).

### Le levier Tarifaire : La Surprime liée à l'inoccupation :

Si l'assuré souhaite maintenir une protection complète malgré l'absence d'occupant, l'assureur peut proposer un avenant de majoration du tarif.

Cette hausse de tarif finance la probabilité plus élevée qu'un petit sinistre devienne catastrophique par manque de réactivité immédiate.

### Le levier des Mesures de Prévention :

L'assureur adapte le contrat en imposant des conditions de sécurité strictes :

- **Le «Clos et Couvert» renforcé** : Obligation d'avoir des volets à toutes les fenêtres et parfois deux points de fermeture sur les portes d'accès ou l'obligation de muret les ouvertures, d'installer une alarme...
- **L'obligation de visite** : Clause imposant au propriétaire (ou à un mandataire) de se rendre sur place régulièrement (ex : une fois par semaine ou tous les 15 jours) pour vérifier l'état du bien.
- **Mesures conservatoires** : Obligation de maintenir un minimum de chauffage (hors-gel) ou de couper l'électricité si le bien est totalement vide.

### Le passage au contrat «PNO» spécifique :

Face à un bien vide, la solution passe souvent par la mise en place d'un contrat PNO spécifique. L'assureur arbitre alors le risque de deux manières :

- Soit il maintient les garanties en échange d'une hausse tarifaire et de mesures de prévention strictes,
- Soit il réduit l'étendue de la couverture.

Dans les cas les plus sensibles, il peut combiner ces deux mesures.

### Notre conseil :

Ne laissez pas vos clients dans le flou ! Lors d'un départ de locataire sans remplacement immédiat, un simple avenant ou le basculement vers un contrat spécifique permet d'éviter des refus d'indemnisation dramatiques.