L’assurance locative

- Le locataire doit souscrire une assurance couvrant les dommages causés à l’immeuble occupé pendant la durée de la location.
- Les occupants de locations saisonnières, résidences secondaires, meublés non principaux ne sont pas soumis à l’obligation d’assurance.
- Les contrats multirisques habitation présentent systématiquement des garanties relatives aux risques d’incendie, d’explosion et de dégât des eaux, ainsi que des garanties couvrant les risques de catastrophe naturelle ou technologique, tempête, actes de terrorisme ou attentats.
- En cas de sinistre, l’assureur doit être prévenu dans les cinq jours ouvrés.

Responsabilité du locataire envers le propriétaire

Le locataire porte la responsabilité des dommages causés à l'immeuble occupé pendant la durée de la location. Il s’agit de la responsabilité locative née du contrat de bail conclu avec le propriétaire. Le code civil définit les principes de responsabilité qui s'appliquent en fonction de l'origine du sinistre (incendie, explosion, dégâts des eaux) et qui mettent à la charge du locataire l'obligation de réparer les dommages causés.

Une assurance obligatoire

La garantie des risques locatifs doit couvrir les dommages d'incendie, d'explosion et de dégâts des eaux. Par cette garantie, systématiquement incluse dans les contrats multirisques habitation, l'assureur règle au propriétaire, à la place du locataire, le montant des dommages dont celui-ci est responsable.

En cas de défaut d’assurance, le locataire sera tenu d'indemniser personnellement le propriétaire.

Le locataire doit remettre une attestation d'assurance lors de la remise des clés. Le bailleur peut exiger une attestation d’assurance chaque année. Il a aussi le droit d'insérer dans son contrat de

location une clause de résiliation pour défaut d'assurance. En revanche, il ne peut contraindre le locataire à s'adresser à un assureur ou à une société d'assurances en particulier.

En cas de défaut d’assurance du locataire, le propriétaire peut souscrire sous certaines conditions une assurance pour le compte du locataire, récupérable auprès de celui-ci, et limitée à la couverture de sa responsabilité locative.

Les dommages causés aux voisins

Les voisins, s'ils ont subi un dommage à la suite d'un dégât des eaux ou d'une explosion survenue chez le locataire, ou à la suite d'un incendie qui a pris naissance chez le locataire, lorsqu'il en est responsable, peuvent exercer un recours. C'est pourquoi les assureurs joignent presque toujours à la garantie de responsabilité civile locative une garantie dite « recours des voisins et des tiers ».

Les locations non soumises à assurance

Les occupants des locations saisonnières, résidences secondaires, meublés (lorsqu’ils ne constituent pas la résidence principale), logements-foyers et logements de fonction ne sont pas soumis à l'obligation d'assurance. Toutefois, ils sont responsables comme les autres. Ils ne doivent donc pas négliger de garantir leur responsabilité à l'égard de leur propriétaire.

La responsabilité du propriétaire

Le propriétaire est obligé de louer son bien en bon état et de faire, pendant la durée du bail, toutes les réparations autres que locatives qui sont devenues nécessaires.

Sa responsabilité peut être recherchée si un sinistre est dû à un vice de construction ou à un défaut d'entretien. De même, le propriétaire peut être déclaré responsable à l'égard d’un locataire du trouble de jouissance consécutif à des dommages matériels résultant d'un incendie, d’une explosion ou d’un dégât des eaux et dû à l'un de ses autres locataires.

Les garanties couvertes

es contrats multirisques habitation proposés aux locataires présentent systématiquement des garanties relatives aux risques d’incendie, d’explosion et de dégât des eaux, auxquelles sont obligatoirement associées des garanties couvrant les risques de :

- **catastrophes naturelles** (inondations, avalanche, tremblement de terre, etc.), à condition qu'un arrêté interministériel soit publié au Journal officiel ;
- **catastrophes technologiques** (accidents liés au transport de matières dangereuses, causés par des installations réglementées ou classées et par le stockage de gaz naturel, d'hydrocarbures ou de produits chimiques etc.), à condition qu'un arrêté de catastrophe technologique soit publié au Journal officiel ;
- **tempête** ;
- **actes de terrorisme** ou d'**attentats.**

Au-delà de ces obligations d’assurance, ces contrats comportent couramment des garanties complémentaires qui couvrent le risque de bris de glace (vérifier que les doubles vitrages sont bien

assurés), les biens du locataire (dommages affectant le contenu du logement, vol) ainsi que sa responsabilité envers ses voisins et des tiers.

S’agissant des biens du locataire, le contrat d'assurance peut couvrir :

- **les embellissements effectués par le locataire** : peintures, papiers peints, faux plafonds, aménagement d'une cuisine, d'une salle d'eau etc.;
- **les objets de valeurs** : le contrat donne une définition des objets de valeurs, garantis pour une somme limitée correspondant, en général, à un pourcentage de leur valeur totale ou un multiple de la valeur d'un indice donné. Si le montant assuré est trop faible, il est possible, soit de demander un relèvement du plafond de garantie, soit de souscrire un contrat spécial, en valeur agréée, établie par un expert et acceptée par la compagnie d'assurance.

Vérifier d'une part, si le contrat prévoit un plafond d'indemnisation, la garantie est alors limitée à ce plafond et d'autre part, si la valeur totale du mobilier ne dépasse pas celle précisée dans le contrat. Si une garantie plus élevée est nécessaire, elle devra être demandée à l'assureur.

Le contrat peut également comprendre enfin diverses autres garanties : par exemple, assistance, garantie des pertes indirectes qui prend en charge une part des frais divers engagés à la suite d’un sinistre (le plus souvent sur justificatifs, à concurrence de 10 à 20 % de l'indemnité reçue pour le sinistre).

L’indemnisation en cas de sinistre

L'assureur doit être prévenu dans les cinq jours ouvrés, en lui indiquant :

- **le nom de l'assuré** et **le numéro de contrat** ;
- **la date** et **la nature du sinistre** (incendie, explosion, etc.) ;
- **la description des dommages,** en précisant l'existence de dégâts chez les voisins et dans l'immeuble.

À la suite d'un dégât des eaux, un constat amiable de dégâts des eaux sera remis à l'assureur.

Vérifier, dans le contrat, le délai exigé pour envoyer un état estimatif des meubles et objets détruits ou détériorés.

Dans certains cas, un expert de la compagnie d'assurance sera chargé d'évaluer les dommages. Il tiendra compte de la valeur des objets endommagés ou détruits, mais aussi de leur vétusté, c'est-à-dire de leur âge et de leur état. Rassembler toutes les pièces justificatives de l'existence et de la valeur de ces biens : factures, bons de garantie, photos d'objets de valeur avec leur description etc.

En cas de contestation de l’expertise, l'assuré peut choisir lui-même un expert pour défendre ses intérêts. Ses frais et honoraires seront payés par la compagnie d'assurance, si le contrat comporte la garantie « honoraires d'expert ». Vérifier toutefois le montant de celle-ci.

Si le propriétaire ou des voisins réclament la réparation d'un dommage, envoyer les lettres et les assignations, dont une copie sera gardée par l'assuré, à la compagnie d'assurance, en rappelant toujours le numéro du contrat d'assurance et celui du dossier de sinistre.

L'assureur rembourse en principe après déduction d'un pourcentage de vétusté.

Par ailleurs, certains mobiliers et les embellissements peuvent faire l'objet d'une garantie valeur à neuf qui joue jusqu'à un taux maximal de vétusté de 25 %.

Comment trouver un assureurs

Vous pouvez vous adresser à un intermédiaire d'assurance (agent général ou courtier), au guichet d'une entreprise d'assurance, d'un organisme financier ou utiliser un comparateur d’assurances.

Certaines associations (de personnes handicapées, de malades etc.) peuvent éventuellement vous orienter vers des entreprises d'assurances auprès desquelles elles ont passé un accord.

En cas de difficulté à trouver un assureur pour couvrir la responsabilité civile locative, vous pouvez saisir le Bureau central de tarification si vous avez fait auparavant l’objet d’un refus. – (BCT 26 Boulevard Haussmann 75311 Paris cedex 09- tél. 01.53.21.50.40 – courriel : bct@agira.asso.fr

Site internet : https://www.bureaucentraldetarification.fr/

Cette instance a pour rôle de fixer la prime moyennant laquelle l’entreprise d’assurance que vous aurez désignée sera tenue de vous assurer.