

Particuliers

Publié le 19/11/2022 – Mis à jour le 06/03/2023

Obligation du locataire : assurance habitation

Le locataire d'un logement vide ou meublé avec un bail d'habitation (y compris un bail mobilité) doit prendre une assurance habitation. L'assurance doit au minimum couvrir les risques incendie, dégât des eaux, explosion. Si le locataire n'assure pas le logement, le propriétaire peut choisir de résilier le bail ou de prendre une assurance pour le compte du locataire (et se faire rembourser). Nous vous présentons les informations à retenir si vous êtes locataire ou propriétaire du logement loué.

Attention

les règles sont différentes pour un meublé de tourisme ou un logement de fonction

Location immobilière : obligations du locataire

Dépenses locatives

Loyer

Charges

Impayés et expulsion

Assurance habitation

Usage du logement

Travaux et jouissance des lieux

Entretien et réparations

Êtes-vous obligé de prendre une assurance habitation ?

Si vous êtes locataire d'un logement loué avec un bail d'habitation (y compris un bail mobilité), vous devez prendre une assurance habitation. Cette obligation s'applique, quelle que soit votre nationalité et quelle que soit la durée de votre séjour en France.

Quelle est l'assurance à prendre ?

L'assurance doit couvrir au minimum les risques locatifs.

L'assurance "risques locatifs" couvre les dommages causés au logement par un incendie, une explosion ou un dégât des eaux.

Mais la couverture de cette assurance concerne uniquement le logement loué lui-même. Les dommages qui seraient causés aux voisins ne sont pas couverts par cette assurance. Ils doivent faire l'objet d'une autre garantie, appelée recours des voisins et des tiers, qui est facultative.

L'assurance des risques locatifs ne couvre pas non plus vos biens personnels, qui pourraient être endommagés lors d'un sinistre. L'assurance ne vous les remboursera donc pas. Pour garantir vos biens, vous devez souscrire une assurance complémentaire, couramment nommée multirisques habitation.

Comment en apporter la preuve au propriétaire du logement ?

Vous devez prouver au propriétaire du logement que vous avez pris une assurance pour les risques locatifs.

Pour cela, vous devez lui fournir une attestation d'assurance aux moments suivants :

Lorsque le propriétaire vous remet les clefs du logement

Une fois par an, à sa demande

Quelles conséquences si vous n'avez pas d'assurance habitation ?

Si vous ne fournissez pas au propriétaire une attestation d'assurance "risques locatifs", alors il peut choisir soit de résilier le bail, soit de prendre une assurance "risques locatifs" pour votre compte.

Votre bail peut ou non contenir une clause résolutoire pour absence d'assurance couvrant les risques locatifs (dommages causés au logement par un incendie, une explosion ou un dégât des eaux).

Le propriétaire doit charger un commissaire de justice (anciennement commandement d'huissier de justice) de vous remettre un commandement vous demandant de prendre une assurance "risques locatifs".

Après avoir reçu le commandement, vous avez 1 mois pour prendre une assurance "risques locatifs".

Si vous n'avez pas pris d'assurance dans ce délai, le propriétaire doit saisir le tribunal pour demander au juge des contentieux de la protection de constater que votre bail est résilié et d'ordonner votre expulsion du logement.

Le propriétaire doit charger un commissaire de justice (anciennement commandement d'huissier de justice) de vous assigner devant le tribunal, pour demander au juge des contentieux de la protection de résilier votre bail et d'ordonner votre expulsion du logement.

À savoir

Avant de vous assigner devant le tribunal, le propriétaire peut vous envoyer un message en demeure de respecter votre obligation de prendre une assurance "risques locatifs", mais il n'y est pas obligé.

Le propriétaire doit vous envoyer un courrier recommandé avec avis de réception vous indiquant son intention de prendre une assurance "risques locatifs", pour votre compte.

À savoir

Lorsque le propriétaire envoie ce courrier, il ne peut plus demander la résiliation du bail pour absence d'assurance, même si votre bail contient une clause résolutoire.

Après avoir reçu ce courrier, vous avez 1 mois pour prendre une assurance "risques locatifs".

Après ce délai d'un mois, si vous n'avez pris d'assurance, le propriétaire peut en prendre une pour votre compte.

Le propriétaire doit alors vous remettre une copie du contrat d'assurance lors de sa souscription et à chaque renouvellement.

Le propriétaire paie la prime d'assurance annuelle facturée par l'assureur. **Mais vous devez le rembourser** de

cette somme, que le propriétaire peut augmenter d'au maximum 10 %. Vous devez lui rembourser le total par 1/12^e à chaque paiement du loyer mensuel.

Exemple

Le propriétaire a payé une prime d'assurance annuelle de 200 €

Le propriétaire majore cette somme de 10 %

Vous devez au total : $200 \text{ €} \times 1,10 = 220 \text{ €}$

Chaque mois, vous devez lui rembourser : $220 \text{ €} / 12 = 18,33 \text{ €}$

Le montant total à rembourser doit être inscrit sur l'avis d'échéance et sur la quittance de loyer.

Vous pouvez mettre fin à l'assurance prise par le propriétaire pour votre compte. Pour cela, vous devez prendre une assurance "risques locatifs" et lui remettre l'attestation d'assurance. Le propriétaire doit résilier son assurance le plus rapidement possible. Vous devez lui rembourser la fraction de la prime exigée par l'assureur jusqu'à la résiliation.

Lorsque vous quittez définitivement le logement avant la fin du contrat d'assurance le propriétaire doit le résilier le plus rapidement possible. Vous devez lui rembourser la fraction de la prime exigée par l'assureur jusqu'à la résiliation du contrat.

Le locataire est-il obligé de prendre une assurance habitation ?

Le locataire d'un logement loué avec un bail d'habitation (y compris un bail mobilité) doit prendre une assurance habitation couvrant au minimum les risques locatifs. Les risques locatifs sont les dommages causés au logement par un incendie, une explosion ou un dégât des eaux.

Cette obligation s'applique au locataire, quelle que soit sa nationalité et quelle que soit la durée de son séjour en France.

Le locataire doit vous prouver qu'il a pris une assurance "risques locatifs". Pour cela, il doit vous fournir une attestation d'assurance aux moments suivants :

Lorsque vous lui remettez les clefs du logement

Une fois par an, à votre demande

Que faire si le locataire n'a pas d'assurance ?

Si le locataire ne vous transmet d'attestation d'assurance "risques locatifs", vous pouvez choisir :

Soit de résilier le bail

Soit de prendre une assurance "risques locatifs", pour le compte du locataire. Dans ce cas, **vous perdez la possibilité de résilier le bail pour absence d'assurance du locataire**, même si le bail contient une clause résolutoire.

Résilier le bail

Le bail peut contenir ou non une clause résolutoire pour absence d'assurance "risques locatifs" du locataire.

Vous devez charger un commissaire de justice (anciennement commandement d'huissier de justice) de délivrer au locataire un commandement lui indiquant qu'il doit prendre une assurance "risques locatifs".

Un mois après la délivrance du commandement, si le locataire ne vous a pas remis une attestation d'assurance, vous devez saisir le juge des contentieux de la protection du tribunal dont dépend le logement loué. Vous pouvez lui demander de constater que le bail est résilié et ordonner l'expulsion du locataire.

À savoir

vous pouvez saisir le juge des contentieux de la protection en référé.

Vous pouvez demander au juge des contentieux de la protection la résiliation du bail et l'expulsion du locataire du logement.

Pour cela, vous devez charger un commissaire de justice (anciennement commandement d'huissier de justice) de délivrer au locataire une assignation devant le tribunal dont dépend le logement loué.

À savoir

Vous pouvez préalablement envoyer au locataire une mise en demeure de respecter ses engagements, mais vous n'y êtes pas obligé.

Prendre l'assurance pour le compte du locataire

Lorsque le locataire ne prend pas d'assurance "risques locatifs", vous pouvez le faire pour son compte.

Vous devez d'abord envoyer au locataire un courrier recommandé avec avis de réception. Dans ce courrier, vous devez indiquer votre intention de prendre pour son compte une assurance couvrant les risques locatifs. Les risques locatifs sont les dommages causés au logement par un incendie, un dégât des eaux ou une explosion.

Attention

En envoyant ce courrier, **vous perdez la possibilité de résilier le bail pour absence d'assurance du locataire**, même si le bail contient une clause résolatoire.

Le locataire a 1 mois pour prendre une assurance "risques locatifs".

Si après ce délai, il ne vous a pas remis d'attestation d'assurance, vous pouvez prendre une assurance "risques locatifs" pour son compte.

À savoir

Vous devez remettre au locataire une copie du contrat d'assurance lors de sa souscription et à chaque renouvellement.

Vous devez payer la prime d'assurance facturée par l'assureur, mais le locataire doit vous rembourser.

Vous pouvez majorer ce montant d'au maximum 10 %.

Le locataire doit vous rembourser le montant total par $1/12^{\text{e}}$ à chaque paiement mensuel du loyer.

Exemple

Vous avez payé une prime d'assurance annuelle de 200 €

Vous décidez de majorer cette somme de 10 %

Le locataire doit vous rembourser le montant total de : $200 \text{ €} \times 1,10 = 220 \text{ €}$.

Chaque mois, le locataire doit vous verser : $220 \text{ €} / 12 = 18,33 \text{ €}$

Le montant total que le locataire doit vous rembourser doit être inscrit sur l'avis d'échéance et sur la quittance de loyer.

Vous devez résilier le plus rapidement possible l'assurance que vous avez prise pour le compte du locataire :

lorsque le locataire vous remet une attestation d'assurance "risques locatifs"

ou lorsqu'il quitte définitivement le logement avant la fin contrat d'assurance que vous avez signé.

Le locataire doit vous rembourser la fraction de la prime exigée par l'assureur jusqu'à la résiliation du contrat.

Questions – Réponses

- Location saisonnière : comment assurer un meublé de tourisme ?

Toutes les questions réponses

Et aussi...

- Assurance habitation : souscription du contrat
- Assurance habitation du locataire : risques locatifs
- Assurance habitation : résiliation du contrat

Pour en savoir plus

- Assurance habitation : rappel de quelques principes
Source : Agence nationale pour l'information sur le logement (Anil)
- Intempéries et assurances
Source : Agence nationale pour l'information sur le logement (Anil)

Où s'informer ?

- Agence départementale pour l'information sur le logement (Adil)

Et aussi...

- Assurance habitation : souscription du contrat
- Assurance habitation du locataire : risques locatifs
- Assurance habitation : résiliation du contrat

**Textes de
référence**

- Loi n°89-462 du 6 juillet 1989 sur les rapports locatifs : article 7
Bail d'habitation d'un logement vide
- Décret du 30 mars 2016 fixant le montant maximal de la majoration de la prime annuelle d'assurance pour compte du locataire
- Loi n° 89-462 du 6 juillet 1989 sur les rapports locatifs : article 25-3
Bail d'habitation d'un logement meublé
- Loi n° 89-462 du 6 juillet 1989 sur les rapports locatifs : article 25-12
Bail mobilité

