

Diverses informations sur l'assurance d'un logement

Assurance habitation : ce qu'il faut au locataire et au propriétaire

Publié par [David Quadrado](#) le 18/04/2011 à 16:14, Mis à jour le 29/05/2018 à 11:19



Qu'est-ce qu'une assurance habitation et à quoi sert-elle ?

Pour commencer, il est essentiel de revenir sur ce qu'est l'assurance habitation, ce qu'elle couvre et pourquoi la transmettre au propriétaire. Comme toutes assurances, l'assurance habitation apporte une protection à celui qui la souscrit. Elle concerne toute personne qui occupe un logement, qu'elle soit locataire ou propriétaire. Les risques d'incendie, d'inondation ou de tout autre dégât sont donc couverts. Plus précisément, l'assurance habitation fournit une protection double, une qui concerne le bien (bâtiment) et son contenu matériel et la responsabilité civile de celui qui y habite (dommages causés aux tiers, aux voisins, aux locataires). C'est pourquoi, il est indispensable pour un locataire d'y souscrire pour être couvert en cas d'incident provoqué par sa faute.

Toutes les assurances habitation sont soumises à une couverture minimum. Aussi, elles sont tenues d'indemniser les assurés en cas de catastrophe naturelle (tempête, tremblement de terre, glissement de terrain). En revanche, le vol (cambriolage) n'est pas obligatoire et donc pas toujours inclus dans l'assurance habitation choisie.

Fournir l'attestation d'assurance habitation : une obligation du locataire

Un propriétaire, occupant de son logement ou non, **n'est pas tenu de souscrire une assurance habitation**. La loi ne l'impose pas. Néanmoins, cette protection est fortement recommandée. Un propriétaire non-assuré devra assumer seul les coûts liés aux dégâts subis et ne sera pas indemnisé, même en cas d'incendie. En revanche, le locataire est lui tenu de fournir une attestation d'assurance habitation à son propriétaire lors de la signature du bail. L'article 7 de la loi n°89-462 du 6 juillet 1989 l'énonce clairement : « *Le locataire est obligé [...] de s'assurer contre les risques dont il doit répondre en sa qualité de locataire et d'en justifier lors de la remise des clés puis chaque année, à la demande du bailleur. La justification de cette assurance résulte de la remise au bailleur d'une attestation de l'assureur ou de son représentant* ». Le propriétaire fera figurer cette obligation dans le contrat de location en détaillant les risques qui tombent sous la responsabilité locative du locataire. Il pourra demander à son locataire de souscrire l'assurance de son choix et d'en fournir un justificatif ou estimer que sa propre assurance incendie suffit. Néanmoins, dans ce deuxième cas de figure, le locataire pourra estimer que cette assurance de le couvre pas assez.

Il est à noter que l'attestation d'assurance est un document de location obligatoire pour les locations vides mais pas pour tous les types de locations meublées. L'occupant **n'est pas obligé de s'assurer en cas de location saisonnière**. Sa responsabilité civile reste toutefois la même. Le locataire devra indemniser son propriétaire s'il est responsable de dommages au mobilier ou aux murs de la location. La loi Alur du 24 mars 2014 a rendu l'assurance habitation obligatoire pour la location meublée lorsqu'elle est conclue au titre de résidence principale.

Obligatoire pour le **locataire**, tout à fait optionnelle pour le **propriétaire**, **l'assurance habitation** varie logiquement selon le **statut de l'assuré** au regard du bien immobilier concerné. Revue de détails des différentes subtilités qui gouvernent ces **régimes distincts** entre couverture des dommages et responsabilité.

Assurance habitation : ce que doit savoir le propriétaire

La loi n'oblige pas le propriétaire d'un bien immobilier à souscrire une assurance habitation. Toutefois, il lui est **vivement conseillé** de s'assurer pour les cas où sa **responsabilité** peut être engagée (vices de construction, défaut d'entretien ou troubles de jouissance).

Ainsi, **différents produits d'assurance** peuvent convenir au propriétaire :

- l'assurance multirisques habitation ;
- la garantie des risques locatifs ;
- l'assurance loyers impayés.

Un choix d'autant plus judicieux que ces formules sont en général assorties de **garanties responsabilité civile** pour les dommages causés aux tiers (voisins, locataires,...).

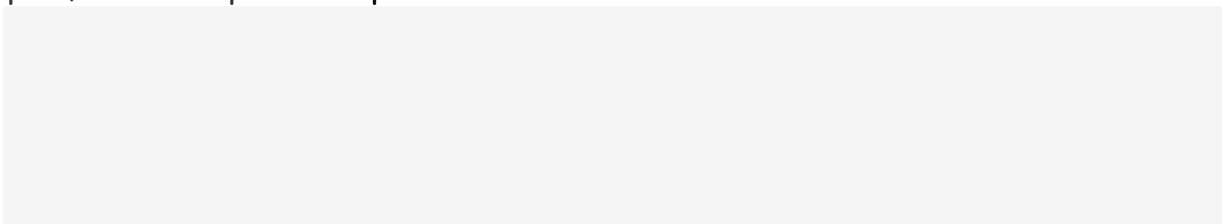
À noter qu'en cas de **copropriété**, le bailleur doit d'abord vérifier comment le syndic est assuré pour choisir ensuite l'assurance complémentaire la plus adaptée. Si l'assurance du syndic ne couvre que les **parties communes**, chaque copropriétaire devra assurer son appartement. De même, il devra s'assurer pour protéger ses biens mobiliers personnels et souscrire une assurance responsabilité civile.

Assurance habitation : ce que doit savoir le locataire

À la différence du propriétaire, la souscription d'une assurance habitation est obligatoire pour le locataire d'un bien immobilier. Il s'agit même d'une des **conditions de maintien du bail**, son absence pouvant entraîner la fin de la location. Responsable à l'égard du propriétaire pour les **dommages causés** par sa faute, celle des personnes vivant au domicile ou celle des sous-locataires, le locataire doit donc souscrire une **assurance responsabilité civile locative**. Cela lui permettra d'être protégé contre les **risques locatifs**, dommages causés aux bâtiments du propriétaire causés, par exemple, par un incendie, une explosion ou un dégât des eaux. Il existe également quelques exceptions à cette obligation légale. Vous n'êtes en effet pas obligé de souscrire une assurance à votre logement s'il s'agit d'une **location saisonnière** ou d'un logement de fonction.

À noter qu'en cas de **sous-location**, le locataire principal est directement responsable des dommages causés par le sous-locataire. Toutefois, le propriétaire peut se retourner directement contre le sous-locataire qui doit donc s'assurer comme un locataire normal en responsabilité civile locative.

Propriétaire ou locataire, pour souscrire une assurance habitation au meilleur prix, n'hésitez pas à comparer les différentes offres.



Assurance en colocation comme pour une location classique

Comme pour une location classique, le défaut d'assurance habitation par l'un des locataires peut être une cause de résiliation du bail par le propriétaire si cela était précisé dans le bail.

Il est préférable de conseiller aux futurs colocataires de s'assurer chez la même compagnie d'assurance afin d'éviter les conflits entre assurances en cas de sinistre. Par exemple, un colocataire peut très bien souscrire un contrat d'assurance valable pour tous les colocataires, dans lequel il faudra en revanche bien faire figurer les noms de chacun.

Attention à ce que la totalité de la surface du logement soit bien assurée (notamment dans le cas de colocataires prenant chacun une assurance habitation et ayant des chambres séparées).

Concernant les garanties, la garantie responsabilité civile locative couvrant les risques locatifs (dégâts des eaux, incendie, explosion,...) est obligatoire. Le propriétaire doit en obtenir une attestation dès la remise des clés aux colocataires. Chacune devra souscrire également à la garantie responsabilité civile vie privée (garantit les dégâts auprès de tiers comme les voisins par exemple) ou encore la garantie dommages aux biens.

Assurance du locataire - Risques locatifs

Vérifié le 25 mars 2020 - Direction de l'information légale et administrative (Premier ministre)

Le locataire est responsable des dommages qu'il cause à l'immeuble pendant la location. Il doit donc réparer les dégâts occasionnés. La loi l'oblige, dans la majorité des cas, à s'assurer pour prendre en charge ces risques : c'est la garantie *risques locatifs*. Il existe cependant quelques exceptions à cette obligation légale.

Si vous êtes locataire de votre logement, la loi vous oblige à l'assurer, au minimum avec une assurance pour les *risques locatifs*.

Cependant, vous n'êtes pas obligé de le faire s'il s'agit d'une location saisonnière ou d'un logement de fonction. Vous devrez pourtant, dans ces cas, indemniser le propriétaire si vous êtes responsable d'un dommage sur le logement.

Cette assurance 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.

De plus, l'assurance des risques locatifs ne couvre pas vos biens qui pourraient être endommagés. L'assurance ne vous les remboursera donc pas.

Pour garantir vos biens, vous devez souscrire une assurance complémentaire, couramment nommée *multirisques habitation*.

Lors de la remise des clés, le propriétaire a le droit d'exiger que vous lui remettiez une attestation d'assurance, sauf s'il s'agit d'une location saisonnière ou d'un logement de fonction.

Vous devez également lui remettre l'attestation d'assurance **chaque année**.

Si vous ne lui remettez pas cette attestation, le propriétaire peut vous adresser une mise en demeure.

Si un mois après cette mise en demeure, le propriétaire ne dispose toujours pas de l'attestation, il peut souscrire une assurance pour votre compte (en responsabilité civile). Vous devrez régler le montant de la prime d'assurance en plus du loyer au propriétaire, mensuellement.

À savoir : le propriétaire peut appliquer une majoration de cette prime d'assurance, pour se dédommager des démarches qu'il a effectuées pour votre compte. Cette majoration ne peut pas excéder 10 % de la prime.