

## Particuliers

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

### Assurance habitation du locataire : risques locatifs

Si vous êtes locataire d'un logement loué avec un bail d'habitation (y compris un bail mobilité), vous devez prendre une assurance risques locatifs. Cette assurance couvrira votre responsabilité en cas de dommages occasionnés au logement loué. Vous devez respecter cette obligation, quelle que soit votre nationalité et quelle que soit la durée la durée de votre séjour en France.

#### Assurance habitation

##### Vie du contrat

[Souscription](#)

[Modification](#)

[Résiliation](#)

[Recours et litiges](#)

##### Assurance du locataire

[Assurance de base](#)

[Assurances complémentaires](#)

[Colocation](#)

##### Assurance du propriétaire

[Obligations du propriétaire](#)

[Vente ou achat](#)

##### Sinistre

[Sinistre courant](#)

[Cambriolage](#)

[Dégât des eaux](#)

[Incendie ou explosion](#)

[Catastrophes naturelles](#)

#### L'assurance pour les risques locatifs est-elle obligatoire ?

Oui. Si vous êtes locataire d'un logement loué avec un bail d'habitation (y compris un bail mobilité), la loi vous oblige à l'assurer au minimum avec une assurance pour les risques locatifs .

#### Que couvre l'assurance des "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 .

#### 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 une mise 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'un maximum 10 %. Vous devez lui rembourser le total par 1/12<sup>e</sup> 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 lui 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.

Si vous occupez une location saisonnière ou un logement de fonction, vous n'avez pas l'obligation de prendre une assurance pour les risques locatifs.

Néanmoins, si vous êtes responsable d'un dommage sur le logement, vous devrez indemniser le propriétaire.

Vous pouvez donc souscrire une assurance pour vous protéger.

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.

#### **Questions – Réponses**

- Comment assurer un échange de logement et la pratique du "home sitting" ?
- L'assureur peut-il résilier un contrat assurance habitation après un sinistre ?
- Location saisonnière : comment assurer un meublé de tourisme ?

Toutes les questions réponses

#### **Pour en savoir plus**

- L'assurance multirisques habitation  
Source : Institut national de la consommation (INC)
- L'assurance dégât des eaux  
Source : Institut national de la consommation (INC)

#### **Où s'informer ?**

- Agence départementale pour l'information sur le logement (Adil)
- Assurance Banque Épargne Info Service

Et aussi...

**Textes de  
référence**

- Code civil : articles 1714 à 1751-1  
Règles communes aux baux des maisons et des biens ruraux
- Code civil : articles 1240 à 1244  
Délits et quasi-délits
- Code des assurances : articles L121-1 à L121-17  
Règles relatives aux assurances
- Loi n°89-462 du 6 juillet 1989 sur les rapports locatifs : article 7  
Obligation du locataire de fournir une attestation d'assurance
- Décret du 30 mars 2016 fixant le montant maximal de la majoration de la prime annuelle d'assurance pour compte du locataire



AGGLOMÉRATION

*Luberon Monts de Vaucluse*

*Horaires : Lundi au vendredi de 8h30 à 12h00 et de 13h30 à 17h00*

*Adresse : 315 avenue Saint Baldou 84300 Cavailon*

*Tél. : 04 90 78 82 30*