

Les assurances habitation du locataire



Fiche pratique , 17/08/2009

Une assurance habitation obligatoire pour les dommages causés au propriétaire

Le locataire est responsable des dommages qu'il cause pendant la durée de la location. Sa responsabilité locative découle du bail conclu avec le propriétaire ; la loi a prévu une obligation d'assurance destinée à la couvrir.

L'assurance des risques locatifs permet de couvrir les dommages d'incendie, d'explosion et de dégât des eaux. Au titre de cette garantie, automatiquement incluse dans les contrats multirisques habitation, l'assureur indemnise le propriétaire des dommages dont le locataire est responsable.

Le locataire non assuré mais responsable est tenu d'indemniser personnellement le propriétaire.

Le propriétaire peut exiger que le locataire lui remette une attestation d'assurance lors de la remise des clefs, puis chaque année. Il a aussi le droit d'insérer dans le 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 en particulier.

Une assurance habitation complémentaire indispensable pour les dommages causés aux voisins

S'ils ont subi un dommage à la suite d'un dégât des eaux ou d'une explosion survenu chez le locataire, ou à la suite d'un incendie qui a pris naissance chez le locataire, lorsqu'il en est responsable, les voisins peuvent exercer un recours contre lui. C'est pourquoi les assureurs complètent toujours la garantie de responsabilité civile locative d'une assurance *recours des voisins et des tiers*.

Une assurance habitation pour les dommages causés aux biens du locataire

Les locations non soumises à l'obligation d'assurance

Les occupants des locations saisonnières, résidences secondaires, meublés, 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.

Bien que non obligatoire, assurer ses biens présente un intérêt certain pour le locataire.

Dans la pratique, les assureurs proposent des contrats qui assurent à la fois les responsabilités et les biens personnels du locataire, à savoir :

- le mobilier, c'est-à-dire tout ce que contient son logement : meubles, vêtements, appareils électroménagers...
- les embellissements qu'il a effectués : peintures, papiers peints, faux plafonds, aménagements d'une cuisine ou d'une salle d'eau...

L'assurance multirisques habitation couvre toujours certains événements : incendie, catastrophes naturelles, catastrophes technologiques, tempête, attentats et dégâts des eaux.

D'autres garanties sont couramment proposées en option : vol, bris de glaces, dommages aux appareils électriques...

La très grande majorité des habitations est garantie par des contrats multirisques habitation.

Les formules proposées sont très diversifiées et permettent aux assureurs d'adapter le contrat aux besoins de leurs assurés.

Quelques points à vérifier avec l'assureur

- le montant des franchises et des capitaux assurés sur le contenu du logement, souvent fixés en fonction du nombre de pièces ou de la superficie assuré ;
- la définition des objets de valeur et le plafond de garantie prévu, souvent limité à un pourcentage de la valeur totale du capital accordé pour le contenu ;
- les mesures de protection requises pour prévenir le vol et les modalités d'utilisation de ces moyens de protection pendant les périodes d'absence ;
- la période d'inhabitation au-delà de laquelle la garantie vol est suspendue ;
- les mesures de sécurité à prendre au titre de la garantie dégât des eaux, en cas d'inhabitation en période de gel ;
- les personnes qui ont la qualité d'assuré, les bénéficiaires de l'indemnisation et les activités couvertes au titre de la garantie responsabilité civile vie privée toujours incluse dans les contrats multirisques habitation.