



Assurance habitation : en cas d'achat ou de vente d'un logement

Vérfié le 14 janvier 2020 - Direction de l'information légale et administrative (Premier ministre)

Lors de la vente d'un logement, le contrat d'assurance habitation est automatiquement transféré du vendeur à l'acheteur. Cela évite que l'habitation reste sans assurance, même pendant une courte période. Mais l'acheteur et l'assureur ont la possibilité de résilier le contrat transféré après la vente.

Vous vendez votre logement

Transfert automatique du contrat

L'assurance habitation n'est pas obligatoire pour le propriétaire d'un logement, sauf si le bien est situé dans une copropriété.

Si vous avez souscrit une assurance habitation pour votre logement et que vous le vendez, le contrat sera automatiquement transféré à l'acheteur.

Pour que votre assureur ne vous réclame plus les cotisations du contrat, vous devez l'informer de la vente, par une lettre recommandée ou par un envoi recommandé électronique.

Si vous ne le faites pas, vous devrez continuer à payer les primes d'assurances pour le logement.

Droit de résiliation de l'assureur

L'assureur peut résilier le contrat dans les 3 mois qui suivent le jour où vous l'avez informé de la vente et du transfert du contrat à l'acheteur.

Passé ce délai, il perd le droit de résiliation pour le motif lié au changement de situation.

Pour résilier le contrat, l'assureur doit informer l'acquéreur par lettre recommandée avec avis de réception ou par envoi recommandé électronique de sa décision. La résiliation interviendra alors 10 jours calendaires (<https://www.service-public.fr/particuliers/glossaire/R1092>) après la notification de la lettre recommandée à l'acquéreur.

Résiliation par le nouveau propriétaire

Le nouveau propriétaire à qui le contrat d'assurance a été transféré peut aussi résilier le contrat. Il doit informer l'assureur de sa décision par lettre recommandée avec avis de réception ou par envoi recommandé électronique.

Vous achetez un logement

Quelles démarches effectuer ?

En tant qu'acquéreur, vous devez vérifier si le bien est assuré au jour du transfert de propriété.

Si le logement est assuré, le contrat d'assurance doit vous être automatiquement transféré lors de la vente. Vous devrez alors payer les cotisations.

Résiliation par l'acheteur

Mais si vous ne souhaitez pas garder ce contrat, vous devez le signaler le plus rapidement possible à l'assureur du vendeur par lettre recommandée avec avis de réception ou par envoi recommandé électronique.

Vous pourrez alors prendre une nouvelle assurance (<https://www.service-public.fr/particuliers/vosdroits/F2023>) auprès de la compagnie de votre choix.

En règle générale, l'acte de vente du bien immobilier vous informe de la transmission automatique du contrat d'assurance et de la possibilité de le résilier.

Résiliation par l'assureur

L'assureur peut aussi résilier le contrat dans les 3 mois qui suivent le jour où le contrat a été automatiquement transféré à votre nom.

Passé ce délai, il perd le droit de résiliation pour le motif lié au changement de situation.

Pour résilier le contrat, l'assureur doit vous informer par lettre recommandée avec avis de réception ou par envoi recommandé électronique de sa décision. La résiliation interviendra alors 10 *jours calendaires* (<https://www.service-public.fr/particuliers/glossaire/R1092>) après la notification de la lettre recommandée à l'acquéreur.

Textes de référence

- **Code des assurances** : articles L121-1 à L121-17 [↗](http://www.legifrance.gouv.fr/affichCode.do?idSectionTA=LEGISCTA000006157222&cidTexte=LEGITEXT000006073984) (<http://www.legifrance.gouv.fr/affichCode.do?idSectionTA=LEGISCTA000006157222&cidTexte=LEGITEXT000006073984>)
Règles relatives aux assurances
- **Code de la consommation** : articles L215-1 à L215-5 [↗](https://www.legifrance.gouv.fr/codes/id/LEGIARTI000034072591) (<https://www.legifrance.gouv.fr/codes/id/LEGIARTI000034072591>)

Pour en savoir plus

- **L'assurance multirisques habitation** [↗](https://www.inc-conso.fr/content/lassurance-multirisques-habitation) (<https://www.inc-conso.fr/content/lassurance-multirisques-habitation>)
Institut national de la consommation (INC)