



Assurance logement du propriétaire

Vérfié le 23 octobre 2019 - Direction de l'information légale et administrative (Premier ministre)

L'assurance habitation n'est pas obligatoire pour le propriétaire, sauf si le logement est situé dans une copropriété. Il peut prendre néanmoins une assurance contre les risques de détérioration de son bien. Le propriétaire doit imposer au locataire de souscrire une assurance habitation. Pour se protéger contre les risques locatifs, le propriétaire peut souscrire une assurance loyers impayés ou la **garantie Visale** (<https://www.service-public.fr/particuliers/glossaire/R54718>).

Propriétaire occupant son logement

Pas d'obligation d'assurance

Le propriétaire qui occupe son logement n'est pas obligé d'assurer son bien. Mais s'il ne prend pas d'assurance, il devra alors prendre en charge l'indemnisation de tous les préjudices que lui et son bien pourraient causer.

⚠ Attention : si le logement fait partie d'une copropriété, il doit **obligatoirement** être assuré, au moins en ce qui concerne la partie responsabilité civile.

Possibilité de souscrire une multirisques habitation

L'assurance multirisques habitation couvre notamment les sinistres liés aux incendies, explosions, dégâts des eaux, vols sur :

- les biens immobiliers (maison individuelle, appartement) y compris les embellissements et aménagements intérieurs,
- les biens mobiliers et les objets de valeur.

Elle couvre par la responsabilité civile, la réparation des dommages corporels et matériels causés à autrui par :

- le propriétaire du bien, la personne avec qui il vit, ses enfants, ceux dont il a la garde et les personnes qui sont à son service (apprentis, employés par exemple),
- ses animaux et ceux dont il a la garde.

➡ À savoir : le contrat peut cependant préciser des exclusions de garantie, par exemple pour le chien dressé à l'attaque ou pour la pratique d'une activité professionnelle dans le logement.

Propriétaire louant son logement

Assurance du logement loué

Le propriétaire qui loue son bien peut se contenter d'assurer sa **responsabilité civile** (<https://www.service-public.fr/particuliers/vosdroits/F2123>).

Il sera couvert en cas de préjudice consécutif à un vice de construction ou un défaut d'entretien, en choisissant la garantie :

- *recours des locataires*, si c'est un locataire qui a subi le préjudice,
- *recours des voisins et des tiers*, si c'est un de ses voisins ou une tierce personne qui en est victime.

✍ À noter : avant de vous engager auprès d'un assureur, vérifiez que le contrat proposé ne fait pas double emploi avec celui souscrit par le **syndic de copropriété** (<https://www.service-public.fr/particuliers/vosdroits/F2608>) de votre immeuble.

Le locataire doit remettre au propriétaire, à la remise des clefs et ensuite chaque année, une attestation d'assurance.

S'il ne le fait pas, le propriétaire doit lui envoyer une mise en demeure pour lui rappeler l'obligation de s'assurer. La mise en demeure doit aussi informer le locataire que s'il ne s'exécute pas, le propriétaire prendra lui-même l'assurance et lui demandera le remboursement.

Si, un mois après cette mise en demeure, le locataire ne lui a pas transmis l'attestation d'assurance, le propriétaire peut :

- soit souscrire une assurance habitation pour le compte du locataire,
- soit résilier le contrat de bail, si une clause prévoyant cette résiliation est inscrite dans le contrat.

De plus, pour résilier le bail, le propriétaire doit faire délivrer par huissier un commandement, et attendre que ce commandement reste infructueux pendant un délai de 1 mois.

Le montant de la prime d'assurance sera payé par le locataire, en plus du loyer, au propriétaire mensuellement.

⚠ Attention : si le logement se situe dans une copropriété, le propriétaire doit obligatoirement s'assurer en responsabilité civile (<https://www.service-public.fr/particuliers/vosdroits/F2123>).

Assurance contre les loyers impayés

Selon l'âge, la situation professionnelle et le *taux d'effort* (<https://www.service-public.fr/particuliers/glossaire/R42871>) du locataire, vous pouvez en tant que propriétaire souscrire la *garantie Visale* (<https://www.service-public.fr/particuliers/vosdroits/F33453>). Elle vise à faciliter l'accès au logement à certaines catégories de travailleurs, en protégeant les propriétaires contre certains risques liés à la location (la défaillance du locataire par exemple).

Si le profil de votre locataire ne vous permet pas de souscrire cette garantie spécifique, vous pourrez toujours choisir un contrat parmi ceux proposés par les compagnies d'assurance pour protéger les propriétaires bailleurs contre le risque de loyers impayés.

Cependant, ces contrats d'assurance ne s'appliquent pas aux locations saisonnières.

Textes de référence

- Code des assurances : articles L215-1 à L215-4 [↗](https://www.legifrance.gouv.fr/affichCode.do?idSectionTA=LEGISCTA000028776948&cidTexte=LEGITEXT000006073984) (<https://www.legifrance.gouv.fr/affichCode.do?idSectionTA=LEGISCTA000028776948&cidTexte=LEGITEXT000006073984>)
L'assurance habitation
- Loi n°65-557 du 10 juillet 1965 fixant le statut de la copropriété des immeubles bâtis [↗](http://www.legifrance.gouv.fr/affichTexte.do?cidTexte=LEGITEXT000006068256) (<http://www.legifrance.gouv.fr/affichTexte.do?cidTexte=LEGITEXT000006068256>)
Article 9-1 (obligation du copropriétaire de s'assurer)

Pour en savoir plus

- L'assurance multirisques habitation [↗](https://www.inc-conso.fr/content/assurance-multirisques-habitation) (<https://www.inc-conso.fr/content/assurance-multirisques-habitation>)
Institut national de la consommation (INC)
- Site Visale.fr [↗](http://www.visale.fr) (<http://www.visale.fr>)
Action logement