



La sélection d'une langue déclenchera automatiquement la traduction du contenu de la page.

Français ▼

## Assurance du logement par le propriétaire

Vérfié le 07 juillet 2021 - Direction de l'information légale et administrative (Premier ministre)

Le propriétaire d'un logement qui vit dedans n'est pas obligé de souscrire une assurance habitation, mais il doit la souscrire si le bien est situé dans une copropriété. Le propriétaire qui met son bien en location doit quant à lui veiller à ce que le locataire prenne une assurance habitation, car il s'agit d'une obligation pour le locataire. De plus, le propriétaire qui loue son bien peut souscrire une assurance loyers impayés, sauf si le locataire bénéficie de la *garantie Visale: titleContent*.

### Propriétaire occupant son logement

#### Pas d'obligation d'assurance

Le propriétaire qui occupe lui-même 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 assurance habitation

Le propriétaire d'un logement peut décider de prendre une assurance habitation.

Il peut par exemple souscrire une *multirisques habitation* (<https://www.service-public.fr/particuliers/vosdroits/F1350>), qui comprend la garantie obligatoire risques locatifs et des garanties complémentaires.

Pour le propriétaire, l'assurance multirisques habitation couvre les sinistres qui peuvent affecter un logement : incendie, explosion, dégât des eaux, etc. Il peut couvrir aussi le vol (biens et objets de valeur, embellissements et aménagements intérieurs du logement).

Pour les tiers, l'assurance multirisques habitation couvre par la responsabilité civile du propriétaire. Le contrat permet ainsi la réparation des dommages causés par le propriétaire ou les personnes dont il est responsable (personne avec laquelle il vit en couple, enfants, employés ...).

**➡ A 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 de prendre une assurance uniquement pour sa *responsabilité civile* (<https://www.service-public.fr/particuliers/vosdroits/F2123>).

Il sera couvert en cas de préjudice causé par un vice de construction ou une absence d'entretien.

En cas de sinistre, il peut choisir de demander la couverture de la garantie *recours des locataires* ou de la garantie *recours des voisins et des tiers* en fonction de celui qui est victime.

**🔗 A 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 souscrit pas l'assurance, le propriétaire la prendra lui-même 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 souscrire une assurance habitation pour le compte du locataire ou résilier le contrat de bail. Mais il est nécessaire qu'une clause prévoyant cette résiliation soit inscrite dans le contrat.

De plus, pour résilier le bail, le propriétaire doit faire délivrer au locataire 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 tous les mois en plus du loyer au propriétaire.

**⚠ 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

Pour se protéger du risque de non-paiement des loyers par le locataire, le propriétaire peut souscrire une assurance loyers impayés. Cette garantie est proposée par les compagnies d'assurance.

Certains locataires bénéficient d'une couverture similaire dans le cadre de la garantie Visale (<https://www.service-public.fr/particuliers/vosdroits/F33453>). Il s'agit d'une caution accordée par *Action Logement* pour à faciliter l'accès au logement de certaines catégories de travailleurs. Dans ce cas, le propriétaire peut bénéficier de la garantie sans avoir souscrit lui-même l'assurance.

**➡ A savoir :** l'assurance loyers impayés ne s'applique pas aux locations saisonnières.

### Textes de loi et références

- Code des assurances : articles L215-1 à L215-4 [↗](https://www.legifrance.gouv.fr/affichCode.do?idSectionTA=LEGISCTA000028776948&cidTexte=LEGITEXTO00006073984) (<https://www.legifrance.gouv.fr/affichCode.do?idSectionTA=LEGISCTA000028776948&cidTexte=LEGITEXTO00006073984>)  
*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=LEGITEXTO00006068256) (<http://www.legifrance.gouv.fr/affichTexte.do?cidTexte=LEGITEXTO00006068256>)  
*Article 9-1 (obligation du copropriétaire de s'assurer)*

### 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)*
- Site Visale.fr [↗](http://www.visale.fr) (<http://www.visale.fr>)  
*Action logement*

### Nos engagements

- Engagements et qualité
- Mise à disposition des données
- Partenaires
- Co-marquage
- 3939 Allo Service Public

### Nous connaître

- À propos
- Aide
- Contact

Service Public vous informe et vous oriente vers les services qui permettent de connaître vos obligations, d'exercer vos droits et de faire vos démarches du quotidien.

Il est édité par la Direction de l'information légale et administrative et réalisé en partenariat avec les administrations nationales et locales.

- [legifrance.gouv.fr](https://legifrance.gouv.fr)
- [gouvernement.fr](https://gouvernement.fr)
- [data.gouv.fr](https://data.gouv.fr)

### **Nos partenaires**

- 

[Plan du site](#) [Accessibilité : totalement conforme](#) [Accessibilité des services en ligne](#) [Mentions légales](#) [Données personnelles et sécurité](#) [Conditions générales d'utilisation](#) [Gestion des cookies](#)

Sauf mention contraire, tous les textes de ce site sont sous licence etalab-2.0