



# Obligation du locataire : assurance habitation

Vérfifié le 25 novembre 2019 - Direction de l'information légale et administrative (Premier ministre)

Autres cas ? [Comment assurer un meublé de tourisme en location saisonnière ? \(https://www.service-public.fr/particuliers/vosdroits/F2721\)](https://www.service-public.fr/particuliers/vosdroits/F2721)

Le locataire titulaire d'un bail d'habitation (logement vide, meublé ou bail mobilité) a l'obligation de s'assurer contre les risques dont il doit répondre (incendie, dégâts des eaux...). S'il ne le fait pas, le bailleur peut résilier le bail, ou souscrire une assurance à la place du locataire en répercutant le coût sur le montant du loyer.

## Souscription d'une assurance par le locataire

Le locataire doit souscrire une [assurance habitation \(https://www.service-public.fr/particuliers/vosdroits/F2591\)](https://www.service-public.fr/particuliers/vosdroits/F2591) auprès de la compagnie d'assurance de son choix.

Cette assurance sert à le couvrir contre les risques locatifs (principalement, dégâts des eaux, incendie, explosion).

Le locataire justifie obligatoirement de cette assurance (attestation d'assurance) :

- lors de la remise des clefs,
- à chaque renouvellement du contrat de bail,
- chaque année, à la demande du bailleur.

## Absence d'assurance du locataire

Si le locataire ne transmet pas au bailleur un justificatif de souscription d'assurance lors de la signature initiale du contrat de bail, ou lors du renouvellement du bail ou en cours de bail lorsque le bailleur lui en fait la demande, alors le bailleur peut choisir de résilier le contrat de bail **ou** de souscrire une assurance à la place du locataire. **S'il choisit cette dernière solution, le bailleur perd la possibilité de résilier le bail pour défaut d'assurance du locataire.**

### Résiliation du contrat de bail

Le contrat de bail peut ou non inclure une clause prévoyant la résiliation de plein droit ( *clause résolutoire*) du contrat de location pour non-souscription d'une assurance des risques locatifs.

Répondez aux questions successives et les réponses s'afficheront automatiquement

#### Bail avec clause résolutoire

Le bailleur doit envoyer au locataire un commandement par huissier lui demandant de prendre une assurance habitation.

Où s'adresser ?

- [Huissier de justice](https://cnhj.huissier-justice.fr/Annuaire.aspx) [↗ \(https://cnhj.huissier-justice.fr/Annuaire.aspx\)](https://cnhj.huissier-justice.fr/Annuaire.aspx)

Si 1 mois après la délivrance du commandement, le locataire ne s'est pas assuré, le bailleur doit saisir le tribunal pour lui demander de constater que le bail est résilié et prononcer l'expulsion. Il peut saisir le juge en [référé \(https://www.service-public.fr/particuliers/vosdroits/F1378\)](https://www.service-public.fr/particuliers/vosdroits/F1378).

- [Tribunal judiciaire ou de proximité](https://www.justice.fr/recherche/annuaire) [↗ \(https://www.justice.fr/recherche/annuaire\)](https://www.justice.fr/recherche/annuaire)

#### Bail sans clause résolutoire

Si le bail ne contient pas de clause résolutoire, le propriétaire doit directement assigner le locataire par acte d'huissier, devant le tribunal, pour demander la résiliation du bail et son expulsion.

Où s'adresser ?

- [Huissier de justice](https://cnhj.huissier-justice.fr/Annuaire.aspx) [↗ \(https://cnhj.huissier-justice.fr/Annuaire.aspx\)](https://cnhj.huissier-justice.fr/Annuaire.aspx)

Avant d'assigner le locataire en justice, le propriétaire peut lui adresser une *mise en demeure* de respecter ses engagements, mais il n'y est pas obligé.

### Souscription de l'assurance pour le compte du locataire

Le bailleur peut souscrire une assurance à la place de son locataire, en cas de défaut d'assurance de ce dernier.

Pour cela, le bailleur doit d'abord envoyer à son locataire une courrier recommandé avec avis de réception indiquant sa volonté de prendre une assurance à sa place. Le locataire aura alors 1 mois pour prendre une assurance.

**L'envoi de ce courrier prive le bailleur de la possibilité de résilier le bail en cas de défaut d'assurance, même en cas de clause résolutoire.**

Si le locataire n'est toujours assuré passé le délai de 1 mois, le bailleur peut souscrire lui-même à une assurance.

Le montant total de la prime annuelle souscrite par le bailleur, éventuellement majorée dans la limite de 10%, est ensuite récupérable par le bailleur par 1/12<sup>e</sup> chaque mois au moment du paiement du loyer. Le montant ainsi récupéré doit être inscrit sur :

- l'avis d'échéance
- et la quittance remise au locataire

Une copie de l'attestation d'assurance est remise au locataire.

Si le locataire quitte le logement avant l'échéance du contrat d'assurance, le bailleur :

- doit résilier le contrat
- et peut récupérer la fraction de prime exigible auprès du locataire

Le locataire peut toujours mettre fin à l'assurance souscrite par le bailleur en s'assurant lui-même.

#### Textes de loi et références

- Loi n°89-462 du 6 juillet 1989 relative aux rapports locatifs : article 7 [↗](https://www.legifrance.gouv.fr/loda/article_lc/LEGIARTI000038834730/) ([https://www.legifrance.gouv.fr/loda/article\\_lc/LEGIARTI000038834730/](https://www.legifrance.gouv.fr/loda/article_lc/LEGIARTI000038834730/))  
*Obligation d'assurance du locataire et recours du bailleur*
- Décret du 30 mars 2016 fixant le montant maximal de la majoration de la prime annuelle d'assurance pour compte du locataire [↗](https://www.legifrance.gouv.fr/affichTexte.do?cidTexte=JORFTEXT000032320582)  
(<https://www.legifrance.gouv.fr/affichTexte.do?cidTexte=JORFTEXT000032320582>)

#### Pour en savoir plus

- Assurance habitation : rappel de quelques principes [↗](https://www.anil.org/documentation-experte/analyses-juridiques-jurisprudence/analyses-juridiques/analyses-juridiques-1999/rappel-de-quelques-principes-en-matiere-dassurance-habitation/) (<https://www.anil.org/documentation-experte/analyses-juridiques-jurisprudence/analyses-juridiques/analyses-juridiques-1999/rappel-de-quelques-principes-en-matiere-dassurance-habitation/>)  
*Agence nationale pour l'information sur le logement (Anil)*
- Intempéries et assurances [↗](https://www.anil.org/votre-projet/vous-etes-propretaire/assurances/intemperies-et-assurances/) (<https://www.anil.org/votre-projet/vous-etes-propretaire/assurances/intemperies-et-assurances/>)  
*Agence nationale pour l'information sur le logement (Anil)*