



Loi ALUR et assurance du locataire

publié le **10/06/2014**, vu **7211 fois**, Auteur : [Franck AZOULAY](#)

Soucieuse de l'efficacité de la prise en charge des sinistres, la loi ALUR a modifié l'article 7g de la loi du 6 juillet 1989 relative aux baux d'habitation.

Avant la loi ALUR l'article 7g de la loi du 6 juillet 1989 disposait :

« *Le locataire est obligé :*

De s'assurer contre les risques dont il doit répondre en sa qualité de locataire et d'en justifier lors de la remise des clés puis, chaque année, à la demande du bailleur. La justification de cette assurance résulte de la remise au bailleur d'une attestation de l'assureur ou de son représentant.

Toute clause prévoyant la résiliation de plein droit du contrat de location pour défaut d'assurance du locataire ne produit effet qu'un mois après un commandement demeuré infructueux. Ce commandement reproduit, à peine de nullité, les dispositions du présent paragraphe ».

Ainsi, le bailleur pouvait obtenir la résiliation du bail par le jeu de l'acquisition résolutoire de celui-ci et par conséquent expulser le locataire.

Toutefois, soucieuse de l'efficacité de la prise en charge des sinistres, la loi ALUR a modifié l'article 7g de la loi du 6 juillet 1989.

En effet, le nouvel article 7g dispose qu' « A défaut de la remise de l'attestation d'assurance et après un délai d'un mois à compter d'une mise en demeure non suivie d'effet, le bailleur peut souscrire une assurance pour compte du locataire, récupérable auprès de celui-ci ».

Ainsi, une mise en demeure est nécessaire avant toute souscription d'assurance par le bailleur.

Avant de pouvoir agir, le bailleur doit mettre en demeure son locataire de lui fournir l'attestation.

La lettre de mise en demeure doit informer le locataire qu'à défaut de remise de l'attestation dans un délai d'un mois, le propriétaire souscrira une assurance pour son compte et augmentera ainsi le loyer.

Néanmoins, l'assurance est limitée à la couverture des risques dont doit répondre le locataire, à savoir, l'incendie, les dégâts des eaux et l'explosion.

Il convient de préciser que cette mise en demeure « **vaut renoncement à la mise en œuvre de la clause prévoyant, le cas échéant, la résiliation de plein droit du contrat de location pour défaut d'assurance du locataire** ».

Ainsi, le propriétaire devra opérer un choix entre la souscription pour compte au sens de l'article L112-1 du code des assurances et la résiliation.

L'article 7g de la loi de 1989 s'applique aux contrats en cours à la date d'entrée en vigueur de la

loi, à savoir le 27 mars 2014. Les baux en cours sont donc concernés par cette disposition.

En matière de colocation cependant, seuls les baux signés à compter du 27 mars 2014 pourront bénéficier de cette clause.

Je reste à votre entière disposition pour toute action ou information ([en cliquant ici](#)).

Cabinet AZOULAY AVOCATS

Avocats à la Cour

27 bd Malesherbes - 75008 Paris

01 40 39 04 43

contact@azoulay-avocats.com

www.azoulay-avocats.com