Image not found or type unknown

L’obligation de s’assurer du locataire :

publié le **05/02/2015**, vu **2825 fois**, Auteur : Franck AZOULAY

L’article 7 de la loi du 6 juillet 1989 prévoit que 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. »

L’article 7 de la loi du 6 juillet 1989 prévoit que 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. »*

A la lecture de cette disposition législative, le locataire est tenu de s’assurer contre les dégâts pouvant être causés au bâtiment par son fait.

Cette assurance devra notamment prévoir une garantie contre les dégâts des eaux et incendie voire contre les dégâts suite à une explosion.

Toutefois, cette assurance ne couvre pas les dégâts causés au tiers.

L’assurance locative est obligatoire pour le locataire, sauf s’il s’agit d’une location meublée, saisonnière ou d’un logement de fonction.

Il est important de noter que le locataire n’est pas tenu de présenter spontanément son attestation d’assurance.

En effet, le bailleur est tenu de demander l’attestation au locataire et ne pourra reprocher à son locataire de ne pas l’avoir présenté de lui-même.

A l’inverse, en cas de litige il sera possible de reprocher au bailleur de ne pas avoir exigé l’attestation au locataire.

A ce titre, dans un arrêt du 13 octobre 2005, la Cour de cassation a retenu la responsabilité d’un bailleur sur ce point.

Dans cette affaire, le bailleur n’avait pas demandé l’attestation d’assurance du locataire.

En conséquent, celui-ci a été condamné à réparer les dommages causés par l’explosion de gaz intervenue dans l’appartement occupé par son locataire.

Ainsi, on ne saurait trop conseiller au bailleur d’exiger du locataire la remise de l’attestation avant la remise des clés.

En effet, si le locataire ne présente pas d’attestation d’assurance, le bailleur peut le mettre en demeure de la présenter.

La mise en demeure présentée au locataire doit comporter mention de l'article 7g de la loi du 6 juillet 1989 : *« 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. »*

Suite à la mise en demeure du bailleur, le locataire dispose d'un délai de 1 mois pour présenter l'attestation.

Passé ce délai, le bailleur dispose de deux options :

· Demander la résiliation du contrat de bail, si une clause du contrat de bail le permet ;

· Souscrire une assurance pour le compte du locataire ; Le montant des primes d'assurances seront alors récupérables auprès du locataire par douzième à chaque paiement de loyer.

Si le bailleur choisit cette deuxième option le bailleur devra être prudent.

En effet, en souscrivant une assurance pour le compte du locataire, il ne pourra plus se prévaloir de la clause de résiliation pour défaut d'assurance prévue au contrat de bail.

Par conséquent, le bailleur devra transmettre au locataire une copie de la police d'assurance et ce à chaque renouvellement du contrat.

Le bailleur devra résilier le contrat d'assurance qu'il a souscrit si le locataire lui présente une attestation ou si le locataire quitte le logement qu'il occupe.

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

Copyright © 2025 Légavox.fr - Tous droits réservés