

PRÉSENTATION DE DISPOSITIF

ASSURANCE LOGEMENT

Propriétaires : quelles assurances ?

L'assurance habitation n'est pas obligatoire pour les propriétaires sauf si le logement est situé dans une copropriété.

Le propriétaire d'un bien, s'il le loue, doit le louer en bon état. Il devra pendant toute la durée du bail effectuer les réparations indispensables à le maintenir en bon état (à l'exception des réparations locatives à la charge du locataire).

Sa responsabilité peut donc être engagée si un sinistre est dû à un défaut d'entretien ou à un vice de construction.

Assurance de propriétaire louant son logement

Le propriétaire qui loue son bien peut se contenter de s'assurer contre les risques de responsabilité civile.

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 s'engager auprès d'une compagnie d'assurance, le propriétaire d'un appartement doit vérifier que l'assurance qui est proposée ne fait pas double emploi avec celle souscrite généralement par le syndic de copropriété pour l'immeuble.

Si le logement est un meublé

Le propriétaire qui souhaite louer son bien meublé peut choisir de laisser au locataire la charge de l'assurance, avec l'accord de celui-ci.

Cependant, il a également la possibilité d'assurer dans un seul contrat le logement, son contenu et ses responsabilités. Il s'agit alors de l'assurance "pour le compte de qui il appartiendra", qui permet de couvrir le locataire. Cette solution est particulièrement adaptée aux locations de courte durée.

Enfin, le propriétaire peut assurer la résidence à l'année. Il s'agit de " l'abandon de recours" , dans lequel il s'engage, avec son assureur, à ne pas faire de recours contre son locataire en cas d'incendie ou de dégâts des eaux. Ceci est mentionné dans le contrat de location. En revanche, la responsabilité du locataire vis-à-vis des voisins et des tiers n'est pas garantie. Cette solution d'assurance, comme la précédente, est souvent utilisée dans la location meublée de tourisme.

Si le propriétaire est occupant

Il n'est pas obligé d'assurer son bien, mais devra alors prendre en charge l'indemnisation de tous les préjudices que lui et son bien pourrait causer.

Il est donc plus prudent d'être assuré. L'assurance couvrant les cas les plus variés est l'assurance " multirisques habitation".

Assurances multi risques habitation

L'assurance multirisques habitation couvre 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 valeurs.

Elle couvre, au titre de la responsabilité civile, la réparation des dommages corporels et matériels causés par :

- le propriétaire du bien, son conjoint, ses enfants, ceux dont il a la garde et ceux qui sont à son service,
- ses animaux et ceux dont il a la garde.

Assurances et loyers impayés

Selon l'âge et son taux d'effort du locataire, le propriétaire peut souscrire la garantie Visale. Celle-ci lui permettra de se prémunir contre certains risques liés à la location (la défaillance du locataire par exemple). Pour les autres cas, les compagnies d'assurance proposent des contrats protégeant les propriétaires bailleurs contre le risque de loyers impayés.

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

Assurances LOGEMENT : Obligatoire pour le locataire

Le locataire est responsable des dommages qu'il peut causer à l'immeuble pendant le temps de la location. Il devra donc réparer les dégâts occasionnés. La loi l'oblige, dans la majorité des cas, à s'assurer pour prendre en charge ces risques : c'est la garantie risques locatifs, sans quoi le bail peut être résilié pour défaut d'assurance.

Dispense d'assurance

Vous n'êtes pas obligé de l'assurer s'il s'agit :

- d'une location meublée,
- d'une location saisonnière,
- ou d'un logement de fonction.

Vous devrez pourtant, dans ces derniers cas, indemniser le propriétaire si vous êtes responsable d'un dommage sur le logement.

Que couvre l'assurance risques locatifs ?

Elle couvre les dommages qui résultent d'un incendie, d'une explosion ou d'un dégât des eaux.

Cependant, cette assurance ne couvre que les dégâts occasionnés à l'immeuble. Les dommages qui seraient causés aux voisins ne sont pas inclus et doivent faire l'objet d'une autre garantie, appelée "recours des voisins et des tiers", et qui est facultative. Par ailleurs, vos biens ne sont pas couverts par cette assurance des risques locatifs et l'assurance ne vous les remboursera pas. Pour garantir vos biens, il faudra prendre une assurance complémentaire appelée « multirisques habitation ».

Source <http://vosdroits.service-public.fr/particuliers/F2023.xhtml>
<http://vosdroits.service-public.fr/particuliers/F1349.xhtml>