

Souscrire une assurance pour le compte de son locataire : quel intérêt ?

Le décret n° 2016-383 du 30 mars 2016 qui a été publié le 31 mars au JO vient compléter les modalités d'application de l'article 7g de la loi du 6 juillet 1989. Il est donc utile désormais de faire le point sur ces dispositions dans leur ensemble et sur les avantages et inconvénients pour le bailleur de palier les insuffisances de son locataire.

L'OBLIGATION D'ASSURANCE

Cette obligation, inscrite dans la loi du 6 juillet 1989 (loi n°89-462 article 7g) dont les dispositions sont d'ordre public, pese sur le locataire : « 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. »

Il est important de rappeler que l'obligation légale, pour un locataire, d'être assuré ne concerne que les locataires signataires d'un bail relevant de la loi du 6 Juillet 1989 - c'est à dire que cela ne concerne que la résidence principale du locataire (meublée ou non meublée). Tous les autres baux (relevant du Code civil, des baux professionnels, des baux commerciaux, et autres...) ne comportent pas cette obligation légale. Il est donc important de faire figurer cette obligation dans le bail afin qu'elle ait valeur contractuelle.

QUELLE ASSURANCE ?

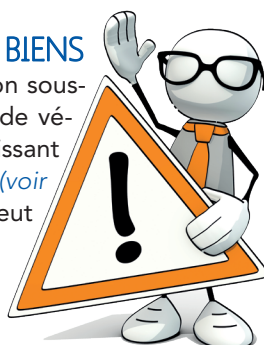
L'assurance doit couvrir principalement la responsabilité civile du locataire. Quand la responsabilité du locataire est engagée sur le fondement des articles 1732 à 1735 du code civil, l'assurance des risques locatifs prend financièrement en charge les dommages matériels d'incendie, d'explosion ou de dégât des eaux causés à l'immeuble. Cette assurance est souvent appelée : Multirisque habitation.

LE LOCATAIRE EST TENU D'EN JUSTIFIER...

« La justification de cette assurance résulte de la remise au bailleur d'une attestation de l'assureur ou de son représentant. » Si nous ne relevons aucune difficulté pour obtenir l'attestation d'assurance lors de la remise des clés au locataire, ce dernier pouvant, à juste titre, penser qu'il n'obtiendra les clés que contre remise...il en va différemment lorsqu'il doit en justifier chaque année. Même si une majorité de locataires respecte cette obligation, nombreux sont ceux qu'il faut relancer et presser (lettre, mails, textos, lettre recommandée, mise en demeure) ou intervenir auprès de l'assureur du locataire... parfois avec succès. Mais cela représente une débauche d'énergie et de frais qui devrait être évitée.

RESPONSABILITÉ DE L'ADMINISTRATEUR DE BIENS

L'administrateur de biens n'est pas responsable de la non souscription de l'assurance par le locataire, mais il est tenu de vérifier que le locataire a souscrit une assurance le garantissant contre les risques locatifs et de lui réclamer justification (*voir ci-dessus*). A défaut, il commet une faute et le bailleur peut engager sa responsabilité.



ATTENTION

Le locataire ne peut être contraint de s'assurer auprès d'une société d'assurances choisie par le bailleur. Une clause du bail imposant une telle obligation serait nulle (L. n°89-462, 6 juill. 1989, art. 4b).

A DÉFAUT, RÉSILIATION DU BAIL !

Le législateur a estimé que le défaut de souscription par le locataire de l'assurance obligatoire était suffisamment grave pour envisager la résiliation du bail ! « 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 alinéa. » Toute clause prévoyant la résiliation de plein droit du contrat de location pour défaut d'assurance du locataire ne produit donc ses effets qu'un mois après un commandement demeuré infructueux. La clause résolutoire est acquise si le locataire ne produit pas l'attestation de souscription de l'assurance dans le délai d'un mois alors même que l'assurance avait bien été souscrite (CA Pau, 2e ch., sect. 1, 12 juin 2003, n° 02/00925 : Loyers et copr. 2003, comm. n° 171, obs. B. Vial-Pedroletti CA Paris, ch. 4-3, 3 juin 2010, n° 08/14128 : Loyers et copr. 2014, comm. n° 134, note B. Vial-Pedroletti).

POSSIBILITÉ DE SOUSCRIRE UNE ASSURANCE POUR LE COMPTE DE SON LOCATAIRE

Cette mesure est applicable aux contrats en cours le 27 mars 2014 grâce à la loi ALUR

(Loi n°2014-366, 24 mars 2014, art. 1er, I, 10°) : « Cette assurance constitue une assurance pour compte au sens de l'article L 112-1 du code des assurances. Elle est limitée à la couverture de la responsabilité locative mentionnée au premier alinéa du présent g. Le montant total de la prime d'assurance annuelle, éventuellement majoré dans la limite d'un montant fixé par décret* en Conseil d'Etat, est récupérable par le bailleur par douzième à chaque paiement du loyer. Il est inscrit sur l'avis d'échéance et porté sur la quittance remise au locataire. »

« Une copie du contrat d'assurance est transmise au locataire lors de la souscription et à chaque renouvellement du contrat. Lorsque le locataire remet au bailleur une attestation d'assurance ou en cas de départ du locataire avant le terme du contrat d'assurance, le bailleur résilie le contrat souscrit pour le compte du locataire dans le délai le plus bref permis par la législation en vigueur. La prime ou la fraction de prime exigible dans ce délai au titre de la garantie souscrite par le bailleur demeure récupérable auprès du locataire. »

* Nota : Le Décret n° 2016-383 du 30 mars 2016 permet au bailleur de majorer le montant de la prime récupérable sur son locataire de 10 % au maximum !

Avant d'agir, le bailleur doit mettre en demeure son locataire de lui fournir l'attestation d'assurance. 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 ». Le propriétaire a donc le choix entre la souscription pour compte ou la résiliation, mais le choix qu'il fait est définitif !

Le fait que le propriétaire souscrive une assurance pour le compte de son locataire ne fait pas obstacle à la souscription volontaire par ce dernier d'une assurance multirisque habitation. La loi permet alors au propriétaire de résilier le contrat souscrit pour compte dans le délai le plus bref permis par la législation en vigueur. En cas de départ du locataire avant le terme du contrat d'assurance, le bailleur pourra également résilier le contrat souscrit pour compte. Le montant de prime restant éventuellement à la charge du bailleur demeure récupérable sur le locataire.

QUEL EST L'INTÉRÊT DU BAILLEUR ?

Tout d'abord, éliminons la situation dans laquelle le locataire est en impayé de loyers ! On voit mal un bailleur ajouter à la dette de loyer un supplément de dette pour l'assurance. Il a donc, dans ce cas, tout intérêt à choisir la voie de la résiliation du bail si cette action n'a pas encore été engagée.

Dans le cas d'un locataire à jour de ses loyers, on peut aussi se poser la question. Quand on connaît la propension de certains locataires, lorsqu'ils ont délivré congé, à s'exonérer du paiement du dernier mois de loyer, privant ainsi le bailleur de tout prélèvement sur le dépôt de garantie, ce dernier se trouvera démuné pour récupérer un éventuel solde de prime... sauf à saisir le Tribunal d'instance !

Le choix dans l'action qui sera conduite nécessite donc réflexion et le bon conseil à donner aux bailleurs est de souscrire pour leur propre compte une assurance en leur qualité de « Propriétaire Non Occupant » (qui est obligatoire en copropriété) et de bien évaluer, avec leur assureur, les garanties possibles en fonction des différentes situations.



En cas de colocation

La souscription d'une assurance par le bailleur « pour compte des colocataires » est possible volontairement si les parties en sont d'accord lors de la signature du bail. L'article 8-1 – IV de la loi du 6 juillet 1989 stipule en effet que les parties au contrat de bail d'une colocation peuvent convenir dans le bail de la souscription par le bailleur d'une assurance pour compte récupérable auprès des colocataires dans les conditions prévues au g de l'article 7. Les colocataires peuvent provoquer la résiliation de l'assurance pour compte récupérable dans les conditions fixées au même article.