

## Le défaut d'assurance du locataire

**Tout locataire est responsable des dommages causés au logement loué** [articles 1732 et suivants du code civil]. Depuis la loi du 6 juillet 1989, cette responsabilité civile locative doit être couverte par une assurance des risques locatifs destinée à garantir la réparation des dommages.

Le locataire est ainsi obligé « de s'assurer contre les risques dont il doit répondre en sa qualité de locataire » (article 7 g de la loi n° 89-462 du 6 juillet 1989). Cette assurance doit couvrir les risques locatifs (principalement, dégâts des eaux, incendie, explosion). Toutes les réponses aux questions à se poser dans le cadre d'un défaut d'assurance du locataire.

### EST-CE QUE LE LOCATAIRE DOIT JUSTIFIER DE L'ASSURANCE OBLIGATOIRE ?

Oui, le locataire doit «... 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 » (article 7 g de la loi n° 89-462 du 6 juillet 1989). La justification de cette assurance résulte de la remise au bailleur d'une attestation de l'assureur ou de son représentant lors de la remise des clés, à chaque renouvellement du contrat de bail et chaque année, à la demande du bailleur.

### EST-CE QUE LE PROPRIÉTAIRE DOIT ÉGALEMENT S'ASSURER ?

Oui, s'il est copropriétaire. En effet, la souscription d'une assurance en responsabilité civile garantissant la réparation des dommages qui pourraient être causés à autrui est obligatoire pour tout copropriétaire qu'il soit propriétaire occupant ou non (article 58 de la loi du 26 mars 2014, dite loi ALUR). Elle est facultative (mais vivement conseillée) pour un bien non soumis au régime de la copropriété. Cette assurance pallie les éventuelles insuffisances de l'assurance souscrite par le locataire.

### A DÉFAUT D'ASSURANCE DU LOCATAIRE, QUE PEUT FAIRE LE BAILLEUR ?

A défaut d'assurance, le bailleur a le choix entre souscrire une assurance à la place et aux frais du locataire ou obtenir la résiliation du bail :

#### Résilier le contrat de bail

La procédure de résiliation du bail peut être mise en œuvre mais il faut distinguer selon que le contrat de bail contient ou non une clause résolutoire c'est à dire une clause de résiliation de plein droit pour non-souscription d'une assurance des risques locatifs.

**Cas du bail avec une clause résolutoire :** Dans ce cas, le bailleur demande à son locataire de souscrire une assurance habitation via un commandement rédigé par un huissier de justice. En l'absence de réponse du locataire, à la fin du délai d'un mois à compter de la délivrance du commandement, le bail prend fin de plein droit. Il convient de noter que, concrètement à ce stade, le bailleur est obligé de saisir le juge (Il peut saisir le juge en référé) qui ne fait que constater la carence du locataire et, par conséquent, prononcer la résolution du bail. Le propriétaire peut alors engager une procédure d'expulsion (articles L411-1 à L412-8 et R411-1 à R412-4 et R 432-1 à R442-4 du code des procédures civiles d'exécution). Attention, il a été jugé que le bail ne peut pas être résilié de plein droit pour défaut de production de l'attestation d'assurance s'il s'avère que le locataire était bien assuré et que son assurance était toujours en vigueur (Cour de Cassation, 3ème Chambre civile, 13 avril 1998, n° 87-10516). En 2019, la cour d'appel de Rouen a également rappelé que « si l'article 7 g) de la loi du 6 juillet 1989 fait obligation au locataire de s'assurer et de justifier de son assurance chaque année à la demande du bailleur, il ne prévoit cependant, à l'alinéa suivant, la résiliation du bail que pour défaut d'assurance et non pas pour défaut de justification de cette assurance » (Cour d'appel de Rouen, 2 mai 2019, n° 18/01633).

**Cas du bail sans clause résolutoire** : Dans ce cas, la procédure est plus longue car le propriétaire doit directement assigner le locataire par acte d'huissier, devant le tribunal, pour demander la résiliation judiciaire du bail et son expulsion (*après une mise en demeure infructueuse*), en application de l'article 1227 du Code civil. En l'absence de clause résolutoire mentionnant le défaut d'assurance, la résiliation judiciaire n'est pas automatiquement prononcée. Elle l'est au cas par cas selon l'appréciation du juge. Il a été jugé dans ce sens que « *Le défaut d'assurance constant pendant plusieurs années constitue un manquement grave et répété aux obligations du locataire justifiant la résiliation du bail et l'expulsion du locataire* » (*Cour d'appel de Metz, 3e ch., 7 juillet 2020, n° 18/02076*). Dans cette affaire, les bailleurs ont demandé en justice la résiliation du bail. Malgré leur demande par lettre recommandée avec accusé de réception, le locataire, pendant plusieurs années, n'a jamais justifié même lors de l'audience avoir souscrit une assurance garantissant le logement loué contre des risques locatifs. Ainsi, le juge a prononcé la résiliation du bail et l'expulsion du locataire.

## Souscrire une assurance pour « compte du locataire »

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 propriétaire du bien peut souscrire une assurance pour compte du locataire (*article L 112-1 du code des assurances*). Cette assurance est alors limitée à la couverture de la responsabilité locative. Attention, cette mise en demeure vaut automatiquement renoncement à la mise en application de la clause résolutoire pour défaut d'assurance du locataire. Le montant total de la prime d'assurance annuelle, éventuellement majorée dans la limite d'un montant fixe par le décret n° 2016-383 du 30 mars 2016 (*10 % la prime d'assurance annuelle, dans la limite de son montant*), est récupérable par le bailleur par douzième à chaque paiement du loyer.

**EXEMPLE** : En partant d'une cotisation de l'assurance pour le compte du locataire non assuré fixée par l'assureur à 200 € pour l'année, le bailleur peut réclamer au locataire 220 € ( $200 + 10\%$ ) répartis sur 12 mois, soit 18,33 € par mois. Ce montant 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. Le locataire peut toujours mettre fin à l'assurance souscrite par le bailleur, souscrire sa propre assurance et transmettre une attestation au bailleur. 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.

## DÉFAUT D'ASSURANCE DU LOCATAIRE : EST-CE QUE LE BAILLEUR PEUT ÊTRE DÉCLARÉ RESPONSABLE ?

Oui, car il a pour obligation d'exiger la présentation d'un justificatif du contrat d'assurance lors de la remise des clés puis annuellement. En cas de sinistre et à défaut d'assurance, le bailleur et son assurance peuvent agir à l'encontre du locataire afin d'être indemnisé du préjudice subi. Cependant, si le locataire à l'origine du sinistre n'est pas assuré, l'assureur subrogé dans les droits des victimes indemnisées peut se retourner contre le bailleur, qui ne rapporte pas la preuve qu'il a vérifié annuellement que son locataire était assuré.

Dans une décision, le juge a ainsi rappelé que le locataire a l'obligation de s'assurer contre les risques locatifs mais que le bailleur a l'obligation, en sa qualité de propriétaire, de vérifier chaque année si son locataire est assuré (*Cour de Cassation, 2ème Chambre civile, 24 mai 2012 n° 11-18647*). Il incombe ainsi au propriétaire de démontrer qu'il a satisfait à cette obligation de vérification. A défaut, il commet une faute de négligence. L'action en responsabilité intentée par la société d'assurance à l'encontre du propriétaire en indemnisation des préjudices matériels est, ainsi, fondée (*en l'espèce, le locataire était à l'origine d'une explosion causant des dommages matériels très importants*).

## DÉFAUT D'ASSURANCE DU LOCATAIRE : EST-CE QUE L'AGENT IMMOBILIER PEUT ÊTRE DÉCLARÉ RESPONSABLE ?

C'est la Cour de Cassation qui a précisé les contours de la responsabilité de l'agent immobilier (*Cour de Cassation, 3ème Chambre civile, 31 mars 2016, n° 15-11078*). En l'espèce, un sinistre (*incendie*) est survenu après le renouvellement du bail, sinistre pour lequel le locataire n'était plus assuré. Le propriétaire a intenté une action en justice à l'encontre de l'agent immobilier pour ne pas avoir vérifié, au renouvellement du bail, que le locataire était toujours assuré. Selon la Cour de Cassation, la responsabilité de l'agence immobilière ne peut pas être engagée dans la mesure où le mandat ne portait que sur la conclusion du bail et non sur la gestion du bien.

Fiche pratique rédigée par Nathalie Quiblier, journaliste juridique