

ASSEMBLÉE NATIONALE

19 juillet 2013

ACCÈS AU LOGEMENT ET URBANISME RÉNOVÉ - (N° 1179)

Adopté

AMENDEMENT

N ° CE800

présenté par
M. Goldberg, rapporteur

ARTICLE ADDITIONNEL**APRÈS L'ARTICLE 7, insérer l'article suivant:**

Après le titre I^{er} du livre II du code des assurances, est inséré un titre I^{er bis} ainsi rédigé :

« Titre I^{er bis}

« L'assurance habitation

« *Art. L. 211-3.-* Toute personne assujettie à l'obligation d'assurance énoncé au g) de l'article 7 de la loi n° 89-462 du 6 juillet 1989 tendant à améliorer les rapports locatifs et portant modification de la loi n° 86-1290 du 23 décembre 1986 qui, ayant sollicité la souscription d'un contrat auprès d'une entreprise d'assurance couvrant en France les risques dont elle doit répondre en sa qualité de locataire, se voit opposer un refus, peut saisir le bureau central de tarification prévu à l'article L. 212-1.

« Le bureau central de tarification fixe le montant de la prime moyennant laquelle l'entreprise d'assurance intéressée est tenue de garantir le risque qui lui a été proposé. Il peut, dans les conditions fixées par le décret en Conseil d'État susmentionné, déterminer le montant d'une franchise qui reste à la charge de l'assuré.

« Toute entreprise d'assurance qui maintient son refus de garantir le risque dont la prime a été fixée par le bureau central de tarification est considérée comme ne fonctionnant plus conformément à la réglementation en vigueur. Elle encourt, selon le cas, soit le retrait des agréments prévus aux articles L. 321-1, L. 321-7, L. 321-8 ou L. 321-9, soit les sanctions prévues aux articles L. 351-7, L. 351-8 et L. 363-4. »

EXPOSÉ SOMMAIRE

La loi fait obligation au locataire de s'assurer contre les risques auquel il expose le bien immobilier donné à bail, et d'en justifier lors de la remise des clés puis, chaque année, à la demande du bailleur. Le défaut d'assurance constitue une clause classique de résolution d'un bail d'habitation, dans un

délai d'un mois à la suite de son constat. Il est donc impératif pour le locataire de pouvoir souscrire une assurance habitation sous peine de se retrouver à la rue.

Or les associations de consommateurs dénoncent un phénomène récent qui fait peser un risque significatif sur les locataires. Il semble que les compagnies d'assurance souhaitent restreindre au maximum leur exposition au risque et n'hésitent plus à résilier des contrats en raison d'une « sinistralité excessive ». Dans un marché parfaitement fluide, cette pratique ne soulèverait aucune difficulté puisqu'il suffirait de se tourner vers un nouvel assureur, éventuellement au prix d'une prime plus élevée en proportion du risque à garantir. Toutefois, les choses apparaissent plus complexes.

La plupart des contrats-types que présentent désormais les courtiers ne sont ouverts qu'aux clients qui n'ont connu aucune résiliation dans une période antérieure pouvant aller jusqu'à cinq ans. Il est extrêmement difficile, voire impossible, de trouver un assureur qui accepte de couvrir un risque ayant précédemment donné lieu à une résiliation pour sinistralité excessive. Pis : un particulier peu au fait de la règle de droit pourrait rapidement accepter un contrat-type dont le formulaire ne demande aucun renseignement quant à l'historique des résiliations, mais dont les clauses générales supposent acquis son caractère vierge. L'assureur est alors en capacité de dénoncer le contrat pour fausse déclaration au moindre nouveau sinistre, s'il parvient à collecter l'information auprès de l'assureur précédent.

Cette situation est particulièrement injuste pour le locataire de bonne foi alors que la sinistralité excessive découle souvent de la vétusté de l'immeuble et d'un manque de diligence du propriétaire dans ses obligations d'entretien. Or le locataire se trouve toujours en difficulté : soit il ne trouve pas d'assureur et doit quitter l'appartement, soit il paraphe en désespoir de cause un document fondé sur une fausse déclaration qui le conduit à garantir lui-même, sur ses deniers, le risque de nouveau sinistre.

Le présent amendement propose d'apporter à cette difficulté la solution déjà retenue dans le secteur de l'assurance automobile. Il reviendrait au bureau central de tarification de calculer la prime statistiquement exigible pour assurer le bien immobilier, et de contraindre un assureur à proposer un contrat à ce tarif. Le locataire pourrait enfin remplir ses obligations légales, et l'assureur ne supporterait aucun risque excessif puisque la prime serait calculée en toute indépendance en accord avec les spécificités de l'espèce.

En outre, le bureau central de tarification étant formé de membres bénévoles, un tel dispositif ne provoquerait aucune charge publique nouvelle d'aucune sorte.