



ASSEMBLÉE NATIONALE

13ème législature

assurance habitation

Question écrite n° 99370

Texte de la question

Mme Maryse Joissains-Masini attire l'attention de M. le secrétaire d'État auprès de la ministre de l'écologie, du développement durable, des transports et du logement, chargé du logement, sur le défaut d'assurance des locataires, un problème auquel sont de plus en plus confrontés de nombreux organismes d'habitat social. Il n'est en effet possible, malgré de multiples mises en demeure des locataires ne respectant pas l'obligation d'assurance : ni d'obtenir la possibilité pour les bailleurs de souscrire une assurance « au nom et pour le compte » des locataires et d'en répercuter le coût sur les locataires qui ne justifieraient pas de leur assurance ; ni d'obtenir la possibilité pour les bailleurs de souscrire en leur nom, une assurance pour les risques locatifs, de renoncer à un recours contre les locataires et de répercuter le coût de cette assurance sur les locataires. La possibilité de souscrire une police d'assurance de groupe pour les locataires, si elle n'est pas interdite par le code des assurances, ne peut donc donner lieu à contrepartie financière de la part des locataires non assurés. Ainsi, la mise en place d'une assurance du locataire par substitution n'est pas possible car elle se « heurte aux dispositions de l'article 4, b, de la loi du 6 juillet 1989 ; le bailleur ne peut que proposer à ce dernier d'adhérer auprès d'une compagnie avec laquelle l'organisme HLM aura négocié un tarif de groupe. Ces dispositions actuelles entraînent pour les organismes des actions de gestion précontentieuses particulièrement lourdes, inefficaces et injustes socialement, aboutissant soit à une mutualisation des coûts par les autres locataires soit, à l'extrême, à engager des procédures dont la dernière conséquence est la résiliation du bail. Elle demande s'il est envisagé prochainement une évolution législative à ce sujet.

Texte de la réponse

Aux termes de la loi n° 89-462 du 6 juillet 1989, il incombe au locataire de souscrire une assurance contre les risques dont il doit répondre en sa qualité de locataire et d'en justifier la souscription lors de la remise des clefs puis, chaque année, à la demande du bailleur par la production d'une attestation de l'assureur ou de son représentant. Le non-respect de cette obligation expose le locataire à une procédure de résiliation du bail initiée par le bailleur si une clause résolutoire de plein droit est insérée dans le bail. Toutefois, en cas de défaillance du locataire, le bailleur peut souscrire une assurance pour le compte de ce locataire défaillant sans avoir la faculté de répercuter cette dépense sur ce dernier, celle-ci n'étant pas considérée comme une charge récupérable. Cette solution aboutit cependant à faire supporter aux bailleurs, et indirectement à l'ensemble des locataires, le coût du non respect des obligations légales de certains locataires. Il appartient au bailleur de s'assurer du respect de cette obligation lors de la remise des clés, et d'envisager des suites contentieuses si tel n'est plus le cas en cours de bail.

Données clés

Auteur : [Mme Maryse Joissains-Masini](#)

Circonscription : Bouches-du-Rhône (14^e circonscription) - Union pour un Mouvement Populaire

Type de question : Question écrite

Numéro de la question : 99370

Rubrique : Assurances

Ministère interrogé : Logement

Ministère attributaire : Logement

Date(s) clé(s)

Question publiée le : 8 février 2011, page 1153

Réponse publiée le : 8 mai 2012, page 3573