

Déclaration préalable

Assurance logement du propriétaire

Mis à jour le 10 novembre 2015 par « direction de l'information légale et administrative »

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.

▣ **SITUATION 1 : PROPRIÉTAIRE OCCUPANT SON LOGEMENT**

* **Cas 1** : Propriétaire non assuré

Le propriétaire qui occupe son logement 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.



Attention : si le logement fait partie d'une copropriété, il doit **obligatoirement** être assuré, au moins en ce qui concerne la partie responsabilité civile.

* **Cas 2** : Propriétaire assuré avec une assurance multirisques 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 valeur.

Elle couvre, au titre de la responsabilité civile, la réparation des dommages corporels et

matériels causés par :

- le propriétaire du bien, la personne avec qui il vit, ses enfants, ceux dont il a la garde et les personnes qui sont à son service (apprentis, employés par exemple),
- ses animaux et ceux dont il a la garde.

Image not found

A savoir http://www.mairie-nargis.com/sites/all/modules/custom/ads_servicepublic/img/savoir.jpg

À savoir : le contrat peut cependant préciser des exclusions de garantie, par exemple pour le chien dressé à l'attaque ou pour la pratique d'une activité professionnelle.

▣ SITUATION 2 : PROPRIÉTAIRE LOUANT SON LOGEMENT

Location du logement

Le propriétaire qui loue son bien peut se contenter d'assurer sa responsabilité civile (particuliers).

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.

Image not found

A noter http://www.mairie-nargis.com/sites/all/modules/custom/ads_servicepublic/img/note.jpg

À noter : avant de s'engager auprès d'un assureur, le propriétaire d'un appartement doit vérifier que le contrat proposé ne fait pas double emploi avec celui souscrit par le syndic de copropriété (particuliers) pour l'immeuble.

* Cas 1 : Logement vide

Le locataire doit remettre au propriétaire à la remise des clefs et ensuite chaque année une attestation d'assurance.

S'il ne lui remet pas, le propriétaire doit alors le mettre en demeure de le faire.

Si un mois après cette mise en demeure, si le propriétaire ne dispose toujours pas de l'attestation, il doit souscrire une assurance pour le compte du locataire (en responsabilité civile).

Le montant de la prime d'assurance sera payé par le locataire, en plus du loyer, au propriétaire mensuellement.



Attention : si le logement se situe dans une copropriété, le propriétaire doit obligatoirement s'assurer en responsabilité civile (particuliers).

* Cas 2 : Logement 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 (particuliers).

Assurances et loyers impayés

Selon l'âge et son Rapport entre la dépense en logement d'une personne et son revenu. Cet indicateur permet de mesurer le poids de la dépense liée à l'occupation du logement sur le budget de cette personne. (particuliers) du locataire, le propriétaire peut souscrire la garantie Visale (particuliers). 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.

Image not found

A savoir http://www.mairie-nargis.com/sites/all/modules/custom/ads_servicepublic/img/savoir.jpg

À savoir : le propriétaire qui a souscrit la garantie universelle des risques locatifs (GRL) (particuliers) avant le 31 décembre 2015 peut renouveler son contrat en 2016 pour un an maximum.

Où s'adresser ?

Assurance Banque Épargne Info Service

- Pour des informations complémentaires

Informations sur les démarches et les relations contractuelles dans le domaine de l'assurance, de la banque et de l'épargne

Par téléphone

0 811 901 801

Du lundi au vendredi de 8h à 18h.

Numéro violet ou majoré : coût d'un appel vers un numéro fixe + service payant, depuis un téléphone fixe ou mobile

Pour connaître le tarif, écoutez le message en début d'appel

Par courrier

ABE Info Service

61 rue Taitbout

75436 Paris Cedex 09

Par messagerie

Via le [formulaire de contact](#)

Votre assureur

- Pour des informations sur les contrats d'assurance

Références

- [Loi n°65-557 du 10 juillet 1965 fixant le statut de la copropriété des immeubles bâtis](#) - Article 9-1 sur l'obligation du copropriétaire de s'assurer
- [Loi n°89-462 du 6 juillet 1989 relative aux rapports locatifs : article 7](#) - Obligation du locataire de fournir une attestation d'assurance





**Mairie
de Nargis**

*1, rue de la Mairie
45210 Nargis
02 38 26 03 04 accueil@mairie-nargis.fr*

Source URL: <http://www.mairie-nargis.com/vie-pratique/urbanisme/declaration-prealable?publication=F2023>