

L'obligation d'assurance du locataire

Le locataire use de la chose louée qui, pendant la durée du bail, est sous sa garde. Il est donc responsable des dommages causés par le bien loué et pourrait donc engager sa responsabilité civile. C'est la raison pour laquelle l'article 7 de la loi du 6 juillet 1989 prévoit parmi les obligations du locataire de disposer d'une assurance.

CONTENU DE L'OBLIGATION D'ASSURANCE

L'obligation de justifier annuellement de l'assurance

Comme le prévoit l'article 7 de la loi de 1989, le locataire a l'obligation 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 ».

L'obligation du bailleur de vérifier l'assurance

Il est important pour le bailleur ou son mandataire de vérifier annuellement que son locataire a bien souscrit une assurance couvrant ses risques locatifs. En effet, comme le décidait un arrêt de la Cour de cassation du 24 mai 2012 (n° 11-18647), il appartient à la société bailleresse de rapporter la preuve qu'elle avait vérifié annuellement que son locataire était assuré, et l'assureur de la victime pourrait engager la responsabilité du bailleur sur le fondement de la responsabilité délictuelle prévue aux articles 1240 et suivants du Code civil si le bailleur manquait à cette obligation. C'est d'autant plus important que comme le précisait une réponse ministérielle du 27 mars 2000 (Rep. Min n° 36664), le bailleur est un tiers au contrat d'assurance et la société d'assurance du locataire n'a donc pas l'obligation de l'informer en cas de résiliation du contrat d'assurance.

LES SANCTIONS

La résiliation judiciaire

Si le locataire ne justifie pas de la souscription d'une assurance, le bailleur peut engager la responsabilité du locataire et demander au juge de prononcer la résiliation du bail.

Cette sanction n'est toutefois pas automatique en l'absence de clause résolutoire. Le juge déterminera en effet si l'inexécution est suffisamment importante pour justifier la résiliation du bail.

Un arrêt de la cour d'appel de Paris du 21 mars 1994 admettait cette résiliation pour un locataire qui n'avait pas souscrit d'assurance pendant plusieurs années, ni après une mise en demeure d'en justifier dans un délai de 2 mois. Un arrêt du 30 juin 1992 admettait lui aussi la résiliation du bail d'un locataire qui avait provoqué un dégât des eaux et ne justifiait pas d'une assurance couvrant sa responsabilité locative. En revanche, un arrêt du 20 octobre 1987 refusait de prononcer la résiliation au bénéfice d'un bailleur qui n'avait laissé que 24h au locataire pour justifier de son assurance.

Une réponse ministérielle du 26 décembre 1991 (n° 17982) semble même considérer que le manquement au locataire à son obligation de s'assurer pourrait constituer un motif légitime et sérieux de congé sur le fondement de l'article 15 de la loi de 1989.



La clause résolutoire

La loi de 1989 précise que 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 prévues à l'article 7g de la loi de 1989. Un arrêt de la Cour d'appel de Bordeaux du 15 juin 2004 considérait que contrairement à la clause résolutoire visant le paiement du loyer ou des charges, le juge n'a pas le pouvoir d'accorder un délai au locataire si celui-ci n'exécute pas son obligation dans le délai de 1 mois.

L'impossibilité pour le locataire de souscrire une assurance après l'expiration de la mise en demeure

L'expiration du délai de 1 mois pour le jeu de la clause résolutoire entraîne l'application de la clause. La jurisprudence considère qu'il n'est donc plus possible au locataire de souscrire une assurance après ce délai d'un mois pour échapper à la résolution. Un arrêt de la Cour d'appel de Rennes du 11 janvier 2000 refusait ainsi au locataire la possibilité de produire une attestation d'assurance le jour de l'audience. Un arrêt de la cour d'appel d'Agen du 2 mai 2000 interdisait cette possibilité même si l'assurance était souscrite avec un effet rétroactif.

En revanche, **C'EST L'ABSENCE D'ASSURANCE QUI EST SANCTIONNÉE**. Un arrêt de la cour d'appel de Toulouse du 22 février 2005, tout comme un arrêt de la cour d'appel de Montpellier du 11 octobre 2004, refusait d'appliquer la clause résolutoire si le locataire était bien assuré mais n'avait pas justifié de cette assurance dans le délai d'un mois.

L'ASSURANCE POUR COMPTE

Comme on peut le remarquer, la situation est complexe pour le bailleur. Le locataire doit justifier de la souscription d'une assurance mais le bailleur pourrait subir les conséquences de ce défaut d'assurance. C'est la raison pour laquelle la loi ALUR a accordé une nouvelle possibilité au bailleur.

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 bailleur peut souscrire une assurance pour compte du locataire, dont le coût est récupérable auprès de celui-ci. Cette mise en demeure doit informer le locataire de la volonté du bailleur de souscrire une assurance pour compte du locataire et l'assurance est limitée à la couverture de la responsabilité locative du locataire prévue par la loi de 1989. Cette assurance constitue une assurance pour compte. Son régime est réglementé par l'article L. 112-1 du Code des assurances.

Montant et récupérabilité de la prime

L'assurance pour compte est souscrite par le bailleur mais elle bénéficiera au locataire.

Un décret du 30 mars 2016 (n° 2016-383) précise que la prime d'assurance annuelle souscrite pour le compte du locataire peut être majorée dans la limite de 10 % de son montant.

Ces sommes sont récupérables par le bailleur par douzième à chaque paiement du loyer. Le 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 renoncement du bailleur à la résiliation

La souscription d'une assurance pour compte est un bon moyen pour le bailleur de se protéger si le locataire ne justifie pas de son assurance.

En revanche, la loi ALUR précise que la souscription d'une assurance pour compte « 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 »

Souscription d'une assurance par le locataire ou fin du bail

La loi ALUR réglemente la sortie du régime de l'assurance pour compte.

L'article 7 de la loi de 1989 prévoit en effet que 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.

Fiche pratique rédigée par Olivier BEDDELEEM