

L'ASSURANCE HABITATION



HABITAT 29

GUIDE PRATIQUE

POUR PLUS D'INFOS

Centre de documentation et d'information de l'assurance

26 boulevard Haussmann
75009 Paris
Tel : 01 42 46 13 13

Ce document a été réalisé par Habitat 29 et les associations de locataires dans le cadre du Conseil de Concertation.

CLCV

8 B rue des Douves
29000 Quimper
Tél. : 02.98.95.34.41
Fax : 02.98.64.21.48
Email : clcvud29@wanadoo.fr

CNL

1, rue de Picardie 29000 Quimper
Tél : 02.98.55.08.85
E-mail : cnl.29@wanadoo.fr

Tout locataire doit souscrire une assurance habitation



Pourquoi ?
Laquelle choisir ?
Comment ça marche ?
Qui fait quoi ?
Bon à savoir



DESIGN © COPILOTE - 5487 - 2011

L'assurance est obligatoire pour tout locataire

Habitat 29 peut à tout moment demander au locataire une attestation d'assurance. A défaut de présentation de cette attestation dans le délai d'un mois, une procédure de résiliation de bail visant à l'expulsion peut être engagée en application de la loi.

Art. 7g - Loi du 6 juillet 1989

LA LOI

La loi oblige le locataire à s'assurer contre les risques dont il doit répondre en sa qualité de locataire et notamment vis à vis du bailleur et des tiers.

À QUOI ÇA SERT DE S'ASSURER ?

S'assurer sert à éviter de payer la réparation des dégâts causés à :

- Habitat 29, le propriétaire
- ses voisins (les "tiers")
- ses propres biens.

Celui qui commet un dommage à autrui a obligation de réparation.
Article 1382 et suivants du Code civil.

QUELQUES CHIFFRES

EN FRANCE :

250 000

sinistres par an, dont 42 % de dégâts des eaux, 10 % dus à l'électricité
Les sinistres les plus importants ont lieu entre 17h et 21h.

et **390 000** vols.

EN BRETAGNE, CHAQUE ANNÉE :

1 100 incendies

900 dégâts des eaux

300 vols.

Bien choisir son assurance

pour garantir quoi ?
3 garanties possibles

> L'assurance minimum obligatoire

Elle couvre les risques locatifs

- **L'incendie** : feu de friteuse, incendie, implosion du téléviseur, feu électrique
- **Les dégâts des eaux** : débordement de machine à laver, de baignoire, refoulement d'un réseau, rupture de canalisation
- **Recours des tiers** (voisins, propriétaire...) lorsqu'ils subissent un dommage.

> L'assurance intermédiaire

Elle couvre les risques locatifs + responsabilité civile + biens mobiliers propres

- **La responsabilité civile** englobe la négligence ou l'imprudence des enfants, des animaux domestiques, des objets tombés du logement...
- **Les dommages à son propre mobilier** (meubles, TV, appareils ménagers...)

> L'assurance conseillée

Elle couvre les risques locatifs + responsabilité civile + biens mobiliers propres + vol

- **Le vol** : de mobilier, d'appareils domestiques, informatique...

Attention, le contrat mis en place par Habitat 29 dans le cadre de l'accord collectif (voir p. 7) correspond à l'assurance minimum obligatoire. et ne couvre donc pas le mobilier du locataire.

Que se passe-t-il si vous êtes victime d'un sinistre ?*

*La victime est remboursée par son assurance laquelle se retourne contre l'assurance de l'auteur du sinistre.



Que vous soyez l'auteur ou la victime d'un sinistre, vous devez faire une déclaration sous 48h à votre assureur et informer votre technicien de maintenance à Habitat 29.



Quelques conseils



Déposer plainte en cas de dégradation ou de vol (par exemple : boîte aux lettres, porte de garage...)



Si l'assureur refuse de prendre en charge votre sinistre : il doit vous l'écrire et en donner les raisons. Sans ce courrier, pas de recours possible.



Certaines compagnies n'assurent pas contre le vol en cas d'absence de volet, par exemple. C'est une exigence propre à la compagnie, qui n'est pas d'ordre légal. Dans ce cas, il vaut mieux faire jouer la concurrence.



Les indemnités versées par l'assureur servent à la réparation des dommages, et donc à faire les travaux de remise en état du logement. L'état des lieux, à votre départ, en permettra la vérification, le logement devant être rendu en bon état.



INCENDIE

L'assurance de l'auteur du sinistre couvre :

- l'indemnisation du voisin,
- l'indemnisation du propriétaire,
- ses biens propres, en fonction de la garantie souscrite.

Le propriétaire réclame la réparation des dommages à son assurance.

Le voisin réclame la réparation des dommages à son assurance.

> Ces 2 assureurs se feront rembourser par l'assurance de l'auteur du sinistre en exerçant un "recours".



DÉGÂTS DES EAUX

L'assurance de l'auteur couvre :

- l'indemnisation du voisin
- ses biens propres.

Le propriétaire n'est pas concerné sauf si le logement est restitué en mauvais état.

Le voisin réclame la réparation des dommages à son assurance.

NB : Comme pour les accidents de véhicule, il existe un constat à l'amiable entre les assurances des 2 personnes en cause : le lésé et le fauteur, pour les dégâts inférieurs à 1 600 euros.



VOL AVEC DÉGRADATIONS

Le propriétaire a subi une dégradation, il réclame la réparation des dommages à son assurance. (par exemple, fenêtres cassées, porte forcée...)

La victime a subi un vol, elle réclame la réparation des dommages à son assurance (vol de matériel Hi-Fi par exemple).



L'INDEMNISATION DES VICTIMES

L'assurance de l'auteur couvre l'indemnisation des victimes.

Le propriétaire n'est pas concerné.

La victime réclame la réparation des dommages à son assurance.

> L'assureur de la victime se fera rembourser par l'assurance de l'auteur en exerçant un "recours".

Que se passe t-il si vous ne souscrivez pas d'assurance ?

Accord collectif sur l'assurance minimum obligatoire

Le présent accord est destiné à faciliter l'assurance des locataires d'Habitat 29 dans le respect de la Loi du 6 juillet 1989. Il s'intègre également à la réflexion menée au niveau national.

Considérant que la Loi du 6 juillet 1989 dispose dans son titre I que :

Art. 7 paragraphe g Le locataire est obligé 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.

Art. 4 paragraphe b Est réputée non écrite toute clause par laquelle le locataire est obligé de souscrire une assurance auprès d'une compagnie choisie par le bailleur.

Art. 4 paragraphe g Est réputée non écrite toute clause qui prévoit la résiliation de plein droit du contrat en cas d'inexécution des obligations du locataire pour un motif autre que le non-paiement du loyer, des charges, du dépôt de garantie, la non-souscription d'une assurance des risques locatifs.

Article 7 paragraphe g 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. La justification de cette assurance résulte de la remise au bailleur d'une attestation de l'assureur ou de son représentant. Considérant qu'il est de l'intérêt général, des locataires comme du bailleur, que les locataires soient assurés afin que soient couverts les risques obligatoires, considérant qu'il est nécessaire d'agir pour prévenir l'amputation des revenus des locataires non assurés, responsables de dommages non couverts par la souscription d'une assurance obligatoire des risques locatifs, considérant qu'il est nécessaire d'agir pour prévenir d'éventuelles résiliations du contrat de

location en cas de non-justification de la souscription d'une assurance des risques obligatoires pouvant conduire à l'expulsion, considérant que le défaut d'assurance de certains locataires ne doit pas avoir de répercussions sur les locataires victimes de dommages, ni sur les finances de l'organisme en cas d'insolvabilité d'un locataire non assuré,

en application de l'Article 42 de la Loi n°86.1290 du 23 décembre 1986, modifiée par la Loi n°89.462 du 6 juillet 1989, les organisations représentatives des locataires CLCV et CNL et Habitat 29, conviennent ce qui suit :

Art. 1 - Information des locataires Une campagne d'information sera organisée auprès de l'ensemble des locataires de l'organisme par la remise d'un guide, afin que tous soient informés avec précision des modalités de l'assurance locative et notamment de la couverture obligatoire de certains risques.

Art. 2 - Modalités d'assurance du locataire pour les risques obligatoires L'obligation d'assurance prévue peut être remplie de deux façons : A- Le locataire s'assure auprès d'un assureur de son choix conformément à l'art. 7 paragraphe G de la Loi du 6 juillet 1989. B- En vertu des articles 1984 et suivants du Code civil et de l'article L112.1 du Code des assurances, les associations de locataires mandatent Habitat 29 pour que celui-ci souscrive pour le compte des locataires non assurés, une assurance multirisques habitation couvrant les risques locatifs : incendie, explosion et événements assimilés, dégâts des eaux, recours des voisins et des tiers. Après un travail commun entre les associations de locataires et Habitat 29, un appel d'offres a été organisé auprès d'assureurs. Le contrat est conclu pour une durée de 4 ans. Le montant de la prime trimestrielle a été fixé à 6,50 euros TTC, valeur au

Pour éviter les procédures contentieuses, d'expulsion notamment, Habitat 29 et les associations de locataires :

- La CLCV (Consommation, Logement et Cadre de vie)
- La CNL (Confédération Nationale du Logement de la Consommation et de l'Environnement) ont mis au point un accord collectif sur la couverture des risques locatifs et les recours des voisins et des tiers pour les locataires défaillants. Cet accord a été conclu selon l'art. 42 de la loi du 23 décembre 1986.

1^{er} janvier 2005 et révisable annuellement selon l'indice FFB.

Art. 3 - Justification de l'assurance par le locataire Le locataire s'assure auprès de l'assureur de son choix, conformément à l'art. 7 paragraphe g de la Loi du 6 juillet 1989 et du paragraphe A de l'art. 2 du présent accord. Il en justifiera par la remise d'une attestation de l'assureur, adressée ou déposée au siège d'Habitat 29, lors de la remise des clés puis, à la demande écrite du bailleur, lors de chaque échéance de son contrat d'assurance. Lors de la demande formulée par le bailleur, celui-ci rappellera explicitement qu'en cas de non-réponse dans le délai de deux mois, Habitat 29 assurera le locataire dans le cadre d'un contrat collectif par une assurance couvrant les seuls risques obligatoires en responsabilité : incendie, explosion et événements assimilés, dégâts des eaux, recours des voisins et des tiers.

Art. 4 - Absence de justification d'assurance par le locataire Les organisations signataires conviennent que dans le cas où le locataire n'aurait pas justifié de cette assurance, à l'échéance de son contrat d'assurance, l'organisme bailleur, en vertu du présent accord, souscrit pour le compte du locataire défaillant l'assurance et lui en demande le paiement dans les conditions fixées à l'art. 5 du présent accord. La souscription d'une police d'assurance par le bailleur pour le compte du locataire vaut renonciation pour le bailleur à se prévaloir de sa possibilité de résilier de plein droit le contrat de location, en vertu de l'art. 7 paragraphe g de la Loi du 6 juillet 1989, sous la seule réserve prévue par l'art. 5 du présent accord. Le locataire sera informé de la souscription de l'assurance par lettre simple.

Art. 5 - Paiement de l'assurance par les locataires ne justifiant pas la souscription de l'assurance obligatoire

La police d'assurance, souscrite par le bailleur pour le compte des locataires ne justifiant pas la souscription de l'assurance obligatoire, dans le cadre de l'art. 2 paragraphe b du présent accord, est prévue pour une période d'un an et résiliable trimestriellement. La prime correspondant à la police souscrite par le bailleur est recouvrée auprès du locataire mensuellement en sus du loyer et des charges. En cas de refus clairement exprimé, par le locataire, de payer la prime mensuelle, la couverture automatique pourra être dénoncée à l'initiative du Bailleur, à effet de l'échéance du contrat d'assurance mis en place par celui-ci, et le locataire sera mis en demeure de produire sa propre quittance. A défaut, le bailleur retrouvera la capacité pleine et entière de se prévaloir de l'art. 7 paragraphe g de la Loi du 6 juillet 1989 et de faire constater la résiliation de plein droit du bail pour défaut d'assurance. Dès que le locataire produit la justification d'assurance qu'il a contractée auprès de l'assureur de son choix conformément à l'art. 7 paragraphe g de la loi, l'assurance contractée par le bailleur pour le compte du locataire cesse au terme de l'échéance trimestrielle en cours, tout trimestre commencé étant intégralement dû.

Art. 6 - Durée du présent accord collectif Le présent accord est conclu pour une durée de 3 ans. A l'expiration de ce délai, il pourra être renouvelé sauf dénonciation par l'une des parties, par courrier recommandé, moyennant un préavis de 6 mois. Les parties conviennent qu'au terme d'une année d'expérimentation, une étude d'impact du dispositif mis en place sera examinée en Conseil de concertation cela pouvant entraîner, si besoin, la modification du présent accord par un avenant



Bon à savoir

> Coût

- Avec une responsabilité civile, une assurance coûte environ 100 euros pour l'année.

> Durée

- Tout contrat est en général conclu pour une année, et renouvelé automatiquement sans formalité.

L'assureur ne peut mettre fin à votre contrat que par lettre recommandée, même si vous avez omis de payer la prime. Par contre, dès réception de la lettre recommandée : vous n'êtes plus assuré, vous ne respectez plus la loi, tous les risques sont à votre charge... et vous restez redevable du paiement de la prime.

- Aucune compagnie ne peut vous refuser une assurance... reste à négocier le coût !

> Bonus malus

- Il n'y a pas de Bonus-Malus en matière de multirisque habitation, contrairement aux assurances automobiles.

> La franchise c'est quoi ?

- La franchise est la part non remboursée par l'assureur même si vous n'êtes pas responsable.
- C'est un forfait indiqué dans la police d'assurance, variable selon les compagnies et les polices.
- Une franchise ne doit pas dépasser 150 euros en général.
- En cas de catastrophe naturelle, la franchise est automatique et réglementaire, soit 250 euros quelque soit la police.

VOCABULAIRE

ASSURÉ

Personne dont la vie, les actes ou les biens sont garantis par un contrat d'assurance.

AVENANT

Document complémentaire du contrat constatant les modifications qui y sont apportées.

ECHÉANCE

Date à laquelle il faut payer la cotisation d'assurance. Il peut y avoir plusieurs échéances dans l'année, en cas de cotisation semestrielle ou trimestrielle.

FRANCHISE

Somme forfaitaire qui reste à la charge de l'assuré dans le règlement d'un sinistre.

INDEMNITÉ

Somme versée pour réparer le préjudice subi par l'assuré ou la victime.

RÉSILIATION

Cessation définitive du contrat.

RESPONSABILITÉ CIVILE

Obligation légale pour toute personne de réparer les dommages causés à autrui.

TIERS

Deux personnes signent le contrat : l'assureur et l'assuré. Le tiers, c'est autrui, c'est-à-dire toute personne non engagée par le contrat.