



CENTRE DE DOCUMENTATION ET D'INFORMATION DE
L'ASSURANCE
26, BD HAUSSMANN, 75311 PARIS CEDEX 09

VOS ASSURANCES DE LOCATAIRE

POURQUOI VOUS ASSURER ?

Parce que vous y êtes obligé

La loi oblige le locataire à assurer ses responsabilités envers le propriétaire.

Exceptions : les meublés, les logements-foyers, les logements de fonction, les locations saisonnières et les résidences secondaires. S'il s'agit d'une location-vente, l'acheteur est légalement tenu de s'assurer.

Vous devez justifier de cette assurance lors de la remise des clés, puis chaque année, à la demande du propriétaire. Ce dernier a le droit d'introduire dans ses nouveaux contrats de location, ou lors du renouvellement des anciens, une clause de résiliation pour défaut d'assurance.

En revanche, on ne peut vous contraindre à choisir tel assureur ou telle société d'assurances.

Parce que c'est utile

Le feu, l'eau, l'explosion peuvent détruire ou détériorer vos meubles et vos biens, mais aussi engager votre responsabilité à l'égard de votre propriétaire et de vos voisins, et vous endetter très lourdement.

Vous pouvez également être victime d'un vol.

POUR ETRE DEDOMMAGE SI VOS BIENS SONT DETRUITS OU DETERIORES

Vous avez la possibilité d'assurer par un même contrat contre l'incendie, l'explosion, le dégât des eaux, le vol :

vos meubles, c'est-à-dire tout ce que contient votre logement : meubles, vêtements, appareils électroménagers...

les embellissements que vous avez effectués :

peintures, papiers peints, faux plafonds, aménagement d'une cuisine ou d'une salle d'eau...

Au titre de ce contrat, vous êtes automatiquement garanti contre les dommages dus :

- à des catastrophes naturelles (inondation, avalanche, tremblement de terre...), à condition qu'un arrêté interministériel paraisse au *Journal officiel* ;
- à une tempête ;
- à des actes de terrorisme et à des attentats.

Conseils pratiques

• **Le montant de la garantie.** Vérifiez si votre contrat prévoit un plafond d'indemnisation : la garantie est alors limitée à ce plafond. Voyez si la valeur totale de votre mobilier ne dépasse pas celle précisée dans le contrat. Si vous voulez une garantie plus élevée, il faut le demander à votre assureur pour que celui-ci l'inscrive dans le contrat.

• Pour recevoir une indemnité plus élevée

L'assureur vous rembourse en principe après déduction d'un pourcentage de vétusté.

Mais la garantie « pertes indirectes » prend en charge une part des frais divers que vous engagez, le plus souvent sur justificatifs, à concurrence de 10 à 20 % de l'indemnité.

Par ailleurs, certains biens mobiliers, les embellissements peuvent faire l'objet d'une garantie « valeur à neuf » qui joue jusqu'à un taux maximal de vétusté de 25 %.

- **Les objets de valeur** sont garantis pour une somme limitée : un pourcentage de la valeur totale du mobilier ou un multiple de la valeur d'un indice donné.

Lisez, dans votre contrat, la définition des objets précieux. Évaluez le montant de ceux que vous possédez. Si vous désirez les assurer pour une valeur supérieure au montant de la garantie « objets précieux », vous avez le choix entre :

- demander un relèvement du plafond de garantie ;
- souscrire un contrat spécial, en « valeur agréée », déterminée par un expert reconnu de la société d'assurances ou par un professionnel honorablement connu.

- **Vous partez en vacances ou en voyage.**

Ce que vous emportez est-il assuré ?

Pour quel montant ?

De nombreux contrats comprennent une garantie « villégiature ». Joue-t-elle lorsque vous allez à l'étranger ?

Voyez votre contrat et interrogez votre assureur.

EN CAS DE VOL

Votre contrat multirisque habitation comprend-il une garantie contre le vol ?

Vérifiez dans les conditions particulières la liste des garanties qui vous sont acquises.

Soyez attentif aux limites de garantie afin de ne pas vous exposer à de mauvaises surprises.

Vérifiez notamment les mesures de prévention à respecter pour que l'assurance joue : volets fermés, serrures utilisées, etc.

L'assurance joue-t-elle en cas d'absence prolongée ou d'absences répétées (60 ou 90 jours au total dans l'année, par exemple) ? Reportez-vous à votre contrat (clause d'inhabitation) et consultez votre assureur si nécessaire.

POUR DECLARER LE VOL A L'ASSUREUR

Vous devez déclarer le vol à votre assureur dans les deux jours ouvrés.

Respectez le délai dans lequel il vous faut envoyer un état estimatif des objets volés. Joignez le récépissé de la déclaration de vol faite au commissariat de police ou à la gendarmerie.

POUR REMBOURSER LE PROPRIETAIRE A VOTRE PLACE

Locataire d'une maison individuelle ou d'un appartement, à longueur d'année ou seulement pour les vacances, vous serez généralement tenu pour responsable des dommages causés à l'immeuble ou à la maison (murs, portes, planchers...), même si vous n'étiez pas là au moment du sinistre.

Ainsi, en cas d'incendie, vous devrez indemniser votre propriétaire, sauf si vous prouvez que le sinistre est dû à un défaut d'entretien, à un vice de construction ou à la force majeure (chute de la foudre...), ou encore que le feu a pris ailleurs que chez vous.

Les contrats d'assurance du locataire comportent toujours la garantie « risques locatifs » (responsabilité du locataire à l'égard du propriétaire) : l'assureur paie le propriétaire à votre place.

Conseils pratiques

Le montant de la garantie. Une explosion ou un incendie détruit parfois un immeuble entier. Le montant de votre garantie « risques locatifs » suffirait-il ? Et celui de la garantie « villégiature » pour une location de vacances ?

Cette insuffisance du montant de garantie vous serait préjudiciable, même pour des dommages peu importants. En effet, l'indemnité versée serait réduite et vous devriez rembourser la différence au propriétaire.

Alsace-Moselle : les responsabilités du locataire en cas d'incendie sont moins étendues dans les départements du Haut-Rhin, du Bas-Rhin et de la Moselle.

POUR REMBOURSER LES VOISINS À VOTRE PLACE

Si un **dégât des eaux** ou une **explosion** se produit chez vous, vous devrez indemniser vos voisins de leurs dommages, à moins que quelqu'un d'autre en soit responsable.

Il vous appartiendra de rembourser les biens de vos voisins, victimes d'un **incendie** né dans votre habitation, dès lors qu'ils prouvent que vous avez commis une faute (cigarette mal éteinte, imprudence de votre enfant).

Mais les contrats d'assurance incluent généralement la garantie « recours des voisins » : l'assureur rembourse donc ces derniers à votre place.

Deux points à vérifier

- **Le montant de la garantie** est-il suffisant, notamment si vos voisins possèdent des objets de valeur ?
- **Vous logez au-dessus d'un commerce.**

Vérifiez si votre contrat couvre les dommages causés par l'eau aux marchandises et demandez à votre assureur une garantie suffisante à l'égard de ce commerçant, en cas de dégat des eaux ou d'autre dommage.

POUR FAIRE JOUER L'ASSURANCE EN CAS DE SINISTRE

Prévenez votre assureur dans les cinq jours ouvrés.

Indiquez-lui :

- votre nom et le numéro du contrat ;
- la date et la nature du sinistre (incendie, explosion...) ;
- la description des dommages. Précisez aussi l'existence de dégâts chez vos voisins et dans l'immeuble.

A la suite d'un dégat des eaux, remplissez de préférence un « constat amiable dégat des eaux » que vous remettra votre assureur.

Vérifiez dans votre contrat le délai dans lequel vous devez envoyer un état estimatif des meubles et objets détruits ou détériorés.

Un expert de votre société d'assurances viendra évaluer les dommages. Il tiendra compte de la valeur des objets endommagés ou détruits, mais aussi de leur vétusté, c'est-à-dire de leur âge et de leur état. C'est à vous de fournir la preuve des dommages. Ne jetez rien (aucun objet brûlé ni détrempé) et rassemblez tout ce qui peut justifier l'existence et la valeur de ces biens : factures, bons de garantie, photos d'objets de valeur avec leur description.

Vous pouvez choisir vous-même un expert pour défendre vos intérêts. Ses frais et honoraires seront payés par votre société d'assurances si votre contrat comporte la garantie « honoraires d'expert ». Vérifiez-en toutefois le montant.

Si votre propriétaire ou vos voisins vous réclament la réparation d'un dommage, envoyez les lettres et les assignations (dont vous garderez photocopie) à votre assureur, en rappelant toujours le numéro de votre contrat d'assurance et celui du dossier de sinistre.