



■ Question :

La question part d'une situation d'instauration d'une assurance habitation d'office pour un locataire du bailleur Seqens, pour lequel il dit ne pas avoir reçu l'attestation d'assurance dudit locataire après sollicitation en début d'année 2023.

Seqens a mis en œuvre une assurance « locataire non assuré (LNA) » qu'il a instauré et permettant une couverture d'office et au tiers pour ces locataires n'ayant pas fourni d'attestation en temps et en heures.

Le locataire a fourni en fin d'année 2023 :

- Une attestation d'assurance du 14/02/23 qui a pris effet à partir du 15/02/16. L'attestation couvre les périodes du 01/04/2021 au 31/03/22 et du 01/04/22 au 31/03/23 ;
- Une attestation d'assurance du 13/12/23 couvrant la période du 01/04/23 au 31/03/24.

Malgré ces fournitures, le bailleur, Seqens, arrête cette assurance d'office à compter du 1er avril 2023 mais refuse de remboursé le prélèvement effectué sur les trois premiers mois de 2023.

■ Réponse :

● Réglementation

▪ Evolution de l'obligation

L'article 7 de la loi du 6 juin 1989¹ impose aux locataires d'avoir contracté un contrat d'assurance habitation. A son adoption, la loi de 1989 indiquait l'obligation d'assurance habitation mais ne permettait l'instauration d'une assurance par le bailleur pour le compte de son locataire que si le bailleur en assumait le coût puisque ne pouvant l'inscrire dans les charges locatives (ce que le décret charge ne permet pas). Cependant, la Loi Alur² de 2014 a modifié cet article 7 et a ouvert la possibilité d'instauration d'une assurance par le bailleur mais assumé par le locataire.

▪ Les pratiques

La plupart des bailleurs, à l'image de Seqens, ont mis en place une telle procédure pour garantir leurs locataires au tiers, ce qui a, sans doute, occasionné une délibération de leur conseil d'administration ou de surveillance et apporte une garantie au tiers en cas de sinistre.

Certains bailleurs, à l'image de Paris Habitat en juillet 2016 ou de Toulon Habitat Méditerrané en novembre 2016, ont même consacré cette « prestation » par la signature d'un accord collectif locatif local qui permet notamment de fixer la procédure de suivi des attestations d'assurances et la mise en place de la garantie LNA (locataires non assurés).

¹ Loi n° 89-462 du 6 juillet 1989 tendant à améliorer les rapports locatifs (voir annexes) dite loi Mermaz

² Loi n° 2014-366 du 24 mars 2014 pour l'accès au logement et un urbanisme rénové (voir annexes)

■ **Les droits et obligations du bailleur**

Les droits et obligations du bailleur sont définis par ce g) de l'article 7 de la Loi Mermaz :

- Le bailleur doit envoyer un courrier recommandé avec AR, expliquant son intention de souscrire une assurance pour le couvrir (mise en demeure). Il peut, dans ce courrier, indiquer son renoncement, avec la mise en place de cette assurance, 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.
- À réception de ce courrier, le locataire a un mois pour fournir l'attestation qui n'est pas parvenue au bailleur ou pour souscrire lui-même une multirisque habitation,
- Sans preuve d'assurance de la part du locataire dans le mois, le propriétaire est en droit de souscrire une assurance pour le compte de ce dernier.
- Dans la pratique, cette assurance est limitée à la couverture de la responsabilité locative, c'est-à-dire, à minima, la prise en charge des préjudices faits à autrui, autrement dit « une assurance au tiers ».
- Une copie du contrat d'assurance est transmise au locataire lors de la souscription et à chaque renouvellement du contrat lui permettant notamment de connaître sa couverture et le montant total de la prime d'assurance annuelle.
- Ce montant, éventuellement majoré jusqu'à 10 % en guise d'indemnisation pour les démarches à la place du locataire, est récupérable par le bailleur par douzième à chaque paiement du loyer. Il est inscrit sur l'avis d'échéance et porté sur la quittance remise au locataire.

■ **Conséquences applicable au cas présent**

Très clairement, les bailleurs, donc les bailleurs sociaux et donc Seqens, sont autorisés à mettre en place des garanties LNA dont ils imputent le coût sur les locataires en bénéficiant. Il ne peut donc y avoir de contestation sur le fonds.

Mais sur la forme : Sachant que la temporalité de la procédure par le bailleur peut ne pas correspondre à celle de couverture par une assurance pour le locataire, ce qui est le cas ici, il faut interroger le calendrier. Si le locataire a fourni fin 2022, et en a la preuve, son attestation d'assurance couvrant avril 2022 à mars 2023, la mise en place de la garantie LNA de janvier à mars 2023 n'a pas pu légalement être mise en place.

Il faut donc, pour le locataire, s'assurer :

- Que la garantie LNA n'a pas été mise en œuvre pour une période durant laquelle le locataire est couvert par une assurance dont l'attestation a été fournie au bailleur antérieurement à la date de sollicitation annuelle ;
- Que le bailleur a respecté la procédure légale :
 - Que le délai d'un mois entre la mise en demeure et la mise en place de la garantie LNA a été respecté, ce qui conduit sans doute à contester le paiement sur le mois de janvier si la mise en demeure date de janvier ;
 - Que le contrat d'assurance a bien été fourni au locataire par son bailleur à mise en place de ce contrat et à renouvellement ;
 - Que cette imputation est explicitement inscrite sur la quittance de loyer.

Si la signature d'un accord collectif local n'est pas une obligation, il permet de construire dans une négociation la procédure à laquelle s'astreint le bailleur et lui permettant de respecter les obligations, notamment d'information individuelle de ses locataires en cas de mise en œuvre d'une garantie LNA. Il est donc utile de vérifier si un tel accord collectif local existe chez Seqens et, si oui, d'en récupérer les termes.

■ Annexes

● Références légales :

▪ Art. 7 loi n° 89-462 du 06/07/1989 version initiale

« Le locataire est obligé :

...

- g) 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.

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 du présent paragraphe. »

▪ Art. I Loi Alur (Loi n° 2014-366 du 24/03/2014) I. 10° d/

« ...

Le g est ainsi rédigé :

- g) 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.

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 du présent alinéa.

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, 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 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.

Cette assurance constitue une assurance pour compte au sens de l'article L. 112-1 du code des assurances. Elle est limitée à la couverture de la responsabilité locative mentionnée au premier alinéa du présent g. Le montant total de la prime d'assurance annuelle, éventuellement majoré dans la limite d'un montant fixé par décret en Conseil d'Etat, est récupérable par le bailleur par douzième à chaque paiement du loyer. Il 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.

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. »

▪ Accord collectif Paris Habitat

Lien Internet vers cet accord : [lien](https://www.parishabitat.fr/wp-content/uploads/2021/07/accord-collectif-et-avenant-LNA-locataire-non-assure-paris-habitat.pdf) (<https://www.parishabitat.fr/wp-content/uploads/2021/07/accord-collectif-et-avenant-LNA-locataire-non-assure-paris-habitat.pdf>)