



ASSEMBLÉE NATIONALE

9ème législature

Reglementation

Question écrite n° 12499

Texte de la question

M Jean-Paul Charie rappelle a M le ministre de l'equipement, du logement, des transports et de la mer que l'article 7 g) de la loi no 86-1290 du 23 decembre 1986 impose aux locataires de s'assurer pour les risques locatifs. Il s'agit la d'une obligation instituee non seulement dans l'interet du bailleur qui a sa propre assurance de proprietaire, mais essentiellement dans celui du locataire qui se voit ainsi garantir pour tout ce qui concerne les degats des eaux, incendie et risques locatifs dont la responsabilite incombe au locataire ou aux occupants du logement. Les organismes d'HLM exercent un controle sur l'execution de cette obligation, d'une part, au debut de la location, d'autre part, pendant la duree de celle-ci. Si la demande de produire l'attestation d'assurance ne pose pas de probleme lors de l'entree dans les lieux, il en va differemment lors des controles periodiques. En effet, les organismes constatent qu'un pourcentage de 30 p 100 des locataires ne repondent pas a la demande qui leur est faite de produire leur attestation d'assurance. Les motifs de ce default de reponse sont au nombre de deux : la negligence, le locataire etant assure ; le default d'assurance quelle que soit la raison de celui-ci (difficultes financieres, ignorance, etc). Face a cette situation, les organismes d'HLM se trouvent devant une inexécution par le locataire d'une obligation qui lui est faite de s'assurer pour les risques locatifs. Juridiquement, la sanction consisterait a mettre en oeuvre la procedure de resiliation du bail, sanction qui ne peut etre envisagee en raison du nombre de procedures qui seraient a introduire. Une commission mixte reunissant organismes d'HLM et usagers de celles-ci du departement du Loiret estime que differentes possibilites pourraient, a cet egard, etre envisagees. 1o La solution la plus simple consisterait a permettre aux bailleurs de souscrire une assurance pour le compte de leurs locataires. Elle aurait pour ces derniers l'avantage de la facilite, contrepartie d'un certain assistanat. Les organismes d'HLM connaissent frequemment cette situation dans laquelle ils sont amenes a contracter pour le compte de leurs locataires. Il en est ainsi en matiere de chauffage collectif, de distribution d'eau, de radio et de tele-diffusion. Au meme titre que cette prestation, le cout de l'assurance serait recupere dans les charges et prestations locatives. Cette solution n'a pas ete retenue par la loi no 86-1290 du 26 decembre 1986. 2o Une deuxieme solution peut egalement etre envisagee : elle viserait a permettre au bailleur qui, apres un controle, constaterait le default d'assurance de son locataire, a s'assurer a sa place. D'application plus restrictive que la precedente, elle serait d'une gestion plus lourde pour les organismes d'HLM Elle est egalement en contradiction avec les dispositions de la loi precitee dont l'article 4 prevoit : « Est repute non ecrite, toute clause b) par laquelle le locataire est oblige de souscrire une assurance aupres d'une compagnie choisie par le bailleur ». Les organismes d'HLM se trouvent ainsi demunis face a cette question et il est apparu aux membres de la commission mixte HLM/usagers du Loiret que la seule solution envisageable consisterait en une modification de la legislation en vigueur, en tendant a autoriser le bailleur a souscrire une assurance pour le compte du locataire. Il lui demande quelle est sa position a l'egard de la modification legislative ainsi suggeree.

Texte de la réponse

Reponse. - Par comparaison a la loi no 86-1290 du 23 decembre 1986, la loi no 89-462 du 6 juillet 1989 tendant a ameliorer les rapports locatifs n'a pas apporte de modification quant a l'obligation pour les locataires de

s'assurer contre les risques dont ils doivent repondre en leur qualite de locataires. Le legislateur n'a pas souhaite revenir sur la formule de 1986 qui cree une obligation legale pour le locataire de s'assurer tout en lui garantissant le libre choix de la compagnie d'assurances. Il n'est pas, pour l'instant, envisageable qu'un tiers, meme proprietaire, s'assure aux lieu et place d'un locataire. En revanche, il est tout a fait possible aux associations de locataires de conclure avec les bailleurs, en particulier les organismes d'HLM, des accords collectifs locaux (prevus par l'article 33 de la loi du 6 juillet 1989 qui modifie l'article 42 de la loi du 23 decembre 1986) sur le sujet des assurances.

Données clés

Auteur : [M. Chari• Jean-Paul](#)

Circonscription : - Rassemblement pour la République

Type de question : Question écrite

Numéro de la question : 12499

Rubrique : Assurances

Ministère interrogé : équipement, logement, transports et de la mer

Ministère attributaire : logement

Date(s) clé(s)

Question publiée le : 2 mai 1989, page 1993