BAILLEUR ET LOCATAIRE · PENDANT LA LOCATION

L'assurance habitation du locataire

Le locataire doit être assuré pendant toute la location. Ce guide explique ce que la loi exige, quand fournir l'attestation, ce que le bailleur peut faire si le locataire n'est pas assuré, et comment l'assurance joue après un cyclone ou une catastrophe naturelle en Guadeloupe.

Obligatoire : risques locatifs | Attestation chaque année | 1 mois pour s'assurer après mise en demeure | Majoration de 10 % au plus

L'ESSENTIEL

- Tout locataire d'un logement vide ou meublé loué comme résidence principale doit s'assurer au moins contre les risques locatifs : incendie, explosion et dégât des eaux.
- L'attestation est remise au bailleur à la remise des clés, puis chaque année à sa demande.
- Si le locataire n'est pas assuré, le bailleur a deux choix : demander la résiliation du bail ou souscrire lui-même une assurance pour le compte du locataire.
- Pour assurer à la place du locataire, le bailleur envoie d'abord une lettre recommandée avec accusé de réception. Le locataire a un mois pour s'assurer. Le coût est ensuite remboursé avec le loyer, majoré de 10 % au plus.
- Si le bail contient une clause résolutoire, un commandement de s'assurer délivré par un commissaire de justice laisse un mois au locataire. Sans assurance passé ce délai, le bailleur peut saisir le juge.
- La garantie catastrophe naturelle est incluse dans les contrats d'assurance de dommages aux biens. Les vents cycloniques très forts en relèvent ; les autres vents violents relèvent de la garantie tempête.

SOMMAIRE

1. Ce que la loi exige
2. L'attestation d'assurance
3. Le locataire n'est pas assuré : les deux possibilités du bailleur
4. La résiliation du bail pour défaut d'assurance
5. Meublé et colocation
6. Catastrophe naturelle et cyclone en Guadeloupe
7. Questions fréquentes
8. Dans Mes locations
9. Se faire aider
10. Sources officielles

1 Ce que la loi exige

L'article 7 de la loi du 6 juillet 1989 oblige le locataire à s'assurer contre les risques dont il doit répondre. Cette obligation vaut pour le logement vide, pour le logement meublé loué comme résidence principale (article 25-3 de la même loi) et pour le bail mobilité.

Obligatoire : les risques locatifs

Cette garantie couvre les dommages causés au logement par un incendie, une explosion ou un dégât des eaux.

Conseillé : recours des voisins et des tiers

Elle couvre les dommages causés aux voisins et aux autres personnes. Elle n'est pas obligatoire mais elle est vivement recommandée.

Conseillé : multirisque habitation

Elle protège aussi les biens personnels du locataire (meubles, électroménager, vêtements). Elle comprend en général la responsabilité civile.

BON À SAVOIR

Location saisonnière

Les meublés de tourisme suivent des règles différentes. Ce guide concerne les locations en résidence principale.

2 L'attestation d'assurance

- Le locataire remet l'attestation au bailleur lors de la remise des clés.
- Il la remet ensuite chaque année, à la demande du bailleur.
- Le bailleur a intérêt à la demander à chaque échéance du contrat d'assurance du locataire et à la conserver.

Demande d'attestation d'assurance habitation

[Prénom Nom du bailleur ou raison sociale]
[Adresse du bailleur]

[Prénom Nom du locataire]
[Adresse du logement loué]

À **[Commune]**, le **[date]**

Objet : demande d'attestation d'assurance habitation – logement situé **[adresse du logement]**

Madame, Monsieur,

Vous êtes locataire du logement situé **[adresse du logement]** en vertu d'un bail signé le **[date du bail]**.

Conformément à l'article 7 g) de la loi n° 89-462 du 6 juillet 1989, le locataire doit s'assurer contre les risques locatifs et en justifier chaque année à la demande du bailleur.

Je vous remercie de bien vouloir me transmettre votre attestation d'assurance habitation en cours de validité, couvrant au minimum les risques locatifs (incendie, explosion, dégât des eaux), avant le **[date limite]**.

Si vous l'avez déjà déposée dans votre espace locataire, merci de ne pas tenir compte de ce courrier.

Je vous prie d'agréer, Madame, Monsieur, l'expression de mes salutations distinguées.

[Signature du bailleur]

BON À SAVOIR

Première demande ou relance

Une simple demande suffit au début. Si le locataire ne répond pas et que vous voulez souscrire une assurance pour son compte, la lettre doit être envoyée en recommandé avec accusé de réception et annoncer clairement cette intention (voir plus bas).

3 Le locataire n'est pas assuré : les deux possibilités du bailleur

Le bailleur peut soit souscrire une assurance pour le compte du locataire, soit demander la résiliation du bail. Les deux voies ne se cumulent pas.

1. **Lettre recommandée**

   Le bailleur envoie au locataire une lettre recommandée avec accusé de réception qui indique son intention de souscrire une assurance pour son compte.

2. **Délai d'un mois**

   1 mois

   Le locataire a un mois pour s'assurer et transmettre son attestation.

3. **Souscription par le bailleur**

   Passé ce délai, le bailleur peut souscrire une assurance risques locatifs. Il remet au locataire une copie du contrat à la souscription et à chaque renouvellement.

4. **Remboursement avec le loyer**

   Le bailleur paie la prime annuelle. Le locataire la rembourse par douzièmes avec chaque loyer. Le bailleur peut majorer ce montant de 10 % au plus. Exemple de Service Public : une prime de 200 euros devient 220 euros, soit 18,33 euros par mois. Le montant figure sur l'avis d'échéance et sur la quittance.

ATTENTION

Après cette lettre, plus de résiliation pour ce motif

Une fois la lettre envoyée, le bailleur renonce à faire jouer la clause résolutoire pour défaut d'assurance.

Le locataire peut mettre fin à cette assurance à tout moment en souscrivant la sienne et en remettant l'attestation. Le bailleur résilie alors son contrat au plus vite. Le locataire rembourse la prime due jusqu'à la résiliation. Il en va de même quand le locataire quitte le logement.

Cette assurance pour compte ne couvre que les risques locatifs. Elle ne protège ni les biens du locataire, ni les dommages qu'il cause à des tiers.

4 La résiliation du bail pour défaut d'assurance

Le bail contient une clause résolutoire

Le bailleur fait délivrer par un commissaire de justice un commandement de s'assurer. Le locataire a un mois pour le faire. Sans assurance passé ce délai, le bailleur saisit le juge des contentieux de la protection, qui constate la résiliation et peut ordonner l'expulsion.

Le bail ne contient pas de clause résolutoire

Le bailleur fait délivrer une assignation devant le juge des contentieux de la protection. Le juge peut prononcer la résiliation et l'expulsion. Une mise en demeure préalable est possible mais pas obligatoire.

INTERDIT

Pas d'expulsion sans juge

Même en cas de défaut d'assurance, le bailleur ne peut jamais faire partir le locataire lui-même, changer les serrures ou couper l'eau ou l'électricité. Seul le juge peut ordonner l'expulsion.

5 Meublé et colocation

- Meublé loué en résidence principale : l'obligation d'assurance du locataire s'applique aussi (article 25-3 de la loi de 1989).
- Colocation : chaque colocataire doit être couvert au moins pour les risques locatifs, par un contrat individuel ou par un contrat commun.
- Avec un contrat commun, tous les colocataires doivent être nommés au contrat. Un colocataire qui n'y figure pas n'est pas indemnisé en cas de sinistre.

En colocation, l'assurance souscrite par le bailleur pour le compte des colocataires n'est possible que si une clause du bail le prévoit. Son coût est réparti entre les colocataires.

6 Catastrophe naturelle et cyclone en Guadeloupe

La garantie catastrophe naturelle est incluse dans les contrats d'assurance de dommages aux biens, comme la multirisque habitation. Elle ne peut pas être souscrite seule. Elle joue seulement si un arrêté interministériel reconnaît l'état de catastrophe naturelle pour la commune et qu'il est publié au Journal officiel.

Vents cycloniques

Ils relèvent de la garantie catastrophe naturelle lorsque le vent moyen sur 10 minutes dépasse 145 km/h ou que les rafales dépassent 215 km/h (Géorisques).

Autres vents violents

Les tempêtes et vents violents qui ne sont pas cycloniques relèvent de la garantie tempête, obligatoire dans les contrats de dommages aux biens.

Inondations, mouvements de terrain, séismes

Ils font partie des phénomènes couverts par le régime des catastrophes naturelles, après arrêté.

1

Déclarer tout de suite

Déclarez le sinistre à votre assureur dès que vous en avez connaissance, puis signalez-vous à la mairie.

2

Demande de la commune

24 mois au plus

La commune demande la reconnaissance de catastrophe naturelle au préfet, en général dans un délai maximal de 24 mois après l'événement.

3

Après l'arrêté

30 jours

Si vous ne l'avez pas déjà fait, déclarez le sinistre au plus tard 30 jours après la publication de l'arrêté au Journal officiel, par lettre recommandée, de préférence avec accusé de réception.

4

Indemnisation

L'assureur verse une provision dans les 2 mois suivant la remise de l'état estimatif des dommages ou la publication de l'arrêté, puis indemnise dans un délai de 3 mois. Le contrat peut prévoir mieux.

BON À SAVOIR

Franchise

En catastrophe naturelle, la franchise pour une habitation est de 380 euros (1 520 euros pour la sécheresse et la réhydratation des sols). Les frais d'hébergement temporaire peuvent être pris en charge si la résidence principale devient inhabitable.

Le locataire assure ses biens et sa responsabilité. Le bailleur a intérêt à assurer lui aussi le bâtiment, surtout pour une maison individuelle. En outre-mer, si un bien n'est pas assuré, le fonds de secours pour l'outre-mer peut être sollicité auprès de la mairie.

7 Questions fréquentes

Le locataire doit-il fournir l'attestation tous les ans ? –

Oui, à la demande du bailleur. Il la remet aussi lors de la remise des clés.

La garantie risques locatifs protège-t-elle les meubles du locataire ? –

Non. Elle couvre seulement les dommages au logement causés par un incendie, une explosion ou un dégât des eaux. Pour ses biens, le locataire a besoin d'une multirisque habitation.

Combien le bailleur peut-il ajouter au loyer s'il assure à la place du locataire ? –

Le montant de la prime, divisé en douze, majoré de 10 % au plus. Il apparaît sur l'avis d'échéance et la quittance.

Le bailleur peut-il résilier le bail tout de suite ? –

Non. Avec une clause résolutoire, il faut un commandement par commissaire de justice et un délai d'un mois, puis le juge. Sans clause, il faut assigner le locataire devant le juge.

Un cyclone est-il toujours une catastrophe naturelle ? –

Non. Il faut un arrêté interministériel. Les vents cycloniques en relèvent au-delà de 145 km/h de vent moyen sur 10 minutes ou de 215 km/h en rafales. Sinon, c'est la garantie tempête du contrat qui joue.

En colocation, une seule assurance suffit-elle ? –

Oui si tous les colocataires sont nommés au contrat. Sinon, chacun doit avoir la sienne.

8 Dans Mes locations

- Locataire : déposez votre attestation à l'entrée puis chaque année avec « Déposer mon attestation d'assurance ».
- Bailleur : votre Accueil vous alerte quand l'assurance d'un locataire a expiré.
- Bailleur : pour la lettre recommandée qui annonce une assurance pour compte du locataire, utilisez « Envoyer un courrier » dans la rubrique « Courriers recommandés » de la fiche du locataire.



Votre Accueil signale l'assurance expirée

9 Se faire aider

ADIL de la Guadeloupe

Conseils juridiques gratuits et neutres sur la location, pour les bailleurs et les locataires. **05 90 89 43 63**, à Pointe-à-Pitre, sur rendez-vous. Ailleurs en France : anil.org, rubrique « Votre ADIL ».

Mes locations

Dans l'application : **Menu → Aide et contact**. Par email : contact@infinityhomesystems.com. Nous vous aidons à utiliser l'application ; nous ne donnons pas de conseil juridique personnalisé.

10 Sources officielles

Les règles citées viennent de ces pages officielles. Elles peuvent évoluer : en cas de doute, vérifiez la page à jour ou demandez à l'ADIL.

1. Service Public – Obligation du locataire : assurance habitation couvrant les risques locatifs (F31300) · version du 16 avril 2025
2. Service Public – Colocation et assurance habitation (F21478) · version du 17 avril 2025
3. Service Public – Catastrophe naturelle ou technologique : indemnisation par l'assurance (F3076) · version du 10 avril 2026
4. Géorisques – La garantie Cat-Nat · consultée le 13 octobre 2026

Information générale, à jour en octobre 2026. Ce guide ne remplace pas un conseil juridique personnalisé : pour une situation précise, contactez l'ADIL, un avocat ou un commissaire de justice. Les règles propres à l'outre-mer sont signalées ; elles visent d'abord la Guadeloupe.