

Notice sur le contrat d'assurance LNA – Locataires Non Assurés

Objet du contrat

L'objet du contrat est de garantir les conséquences pécuniaires de la responsabilité civile qui incombe aux locataires :

a) **en défaut d'assurance obligatoire à l'égard du propriétaire, vis-à-vis :**

- des risques locatifs ;
- de la responsabilité « Troubles de jouissance » ;
- de la responsabilité « Pertes de loyers ».

b) ainsi que vis-à-vis d'autrui (Recours des Voisins et des Tiers)

Les garanties délivrées viennent en application de la Loi n° 2014-366 du 24 mars 2014 (dite Loi Alur) qui autorise un propriétaire à assurer pour le compte d'un locataire afin de se prémunir d'une absence d'assurance de sa part.

Nos garanties sont accordées dans le cadre d'un engagement contractuel entre un Bailleur et un Preneur pour des **baux à usage exclusif d'habitation**, à l'exclusion de tous autres types d'usages.

Assurés

Il s'agit des locataires occupants (Preneurs), en défaut d'assurance obligatoire, qui bénéficient d'un contrat de bail conclut avec le souscripteur (Bailleur) et qui figurent sur ses listes tenues à jour.

Responsabilités garanties

Nous garantissons les conséquences pécuniaires de la responsabilité qui peuvent être encourus, à l'égard du propriétaire, par un locataire non assuré, en raison des dommages matériels et immatériels consécutifs à un incendie, une explosion ou un dégât des eaux comme définis ci-après.

- Risques Locatifs (responsabilité civile du locataire à l'égard du propriétaire)

La responsabilité du locataire non assuré à l'égard du propriétaire pour les dommages matériels affectant les bâtiments loués (articles 1302 et 1732 à 1735 du Code Civil).

La responsabilité encouru par le locataire non assuré, occupant partiel, à l'égard du propriétaire du fait des dommages matériels causés aux bâtiments.

- Responsabilité Troubles de jouissance

La responsabilité du locataire non assuré à l'égard du propriétaire, pour les dommages matériels et immatériels consécutifs, causés à un ou plusieurs colocataires et constituant pour eux un trouble de jouissance.

- Responsabilité pour Pertes de Loyer

La responsabilité encourue par le locataire non assuré à l'égard du propriétaire pour la perte de loyer de ses locaux en cas de résiliation du bail, ainsi que pour le loyer des colocataires et pour la perte d'usage des locaux occupés par le propriétaire.

- Responsabilité vis-à-vis d'autrui (recours des voisins et des tiers)

La responsabilité encourue par le locataire non assuré du fait des dommages matériels causés aux biens et pour les dommages immatériels qui en sont la conséquence (articles 1382 à 1384 du Code civil).

Evènements garantis

Incendie

Les dommages causés par une combustion avec flammes en dehors d'un foyer normal y compris les dommages de fumées consécutifs.

Explosion, implosion

Les dommages causés par les explosions ou les implosions de toute nature.

Dégâts des eaux

Les dommages accidentels causés par l'eau, suite à des fuites, ruptures, renversements ou débordements et provenant exclusivement des événements suivants :

- des conduites de distribution privatives autres que des canalisations enterrées. Nous considérons comme privatives les canalisations dont le locataire non assuré est responsable ;
- de tous appareils fixes à effet d'eau, de vapeur ou de chauffage ;
- des fuites, débordements ou renversements accidentels de tous types de liquide ;
- de l'humidité et/ou la condensation consécutive à l'une des trois causes précitées.

Montants d'assurance et limites de garanties

Garanties	Montant de garantie et sous limites par sinistre	Franchise
<input checked="" type="checkbox"/> Risques locatifs (responsabilité civile du locataire à l'égard du propriétaire)	10 000 000 € par sinistre 15 000 000 € par année d'assurance	Néant
<input checked="" type="checkbox"/> Responsabilité Troubles de jouissance	1 000 000 € par sinistre 8 000 000 € par année d'assurance	
<input checked="" type="checkbox"/> Responsabilité Pertes de loyers	2 ans de loyers et charges	
<input checked="" type="checkbox"/> Responsabilité vis-à-vis d'autrui (recours des voisins et des tiers)	5 000 000 € par sinistre 8 000 000 € par année d'assurance	

Fonctionnement des garanties dans le temps

Le fonctionnement dans le temps des garanties de responsabilité est déclenché par le «fait dommageable». Le fait dommageable est celui qui constitue la cause génératrice du dommage.

En application de l'article L.124-5 alinéa 3 du Code des assurances, la garantie déclenchée par le fait dommageable couvre l'assuré contre les conséquences pécuniaires des sinistres, dès lors que le fait dommageable survient entre la prise d'effet initiale de la garantie et sa date de résiliation ou d'expiration, quelle que soit la date des autres éléments constitutifs du sinistre.

Ce que ne garantit pas le contrat LNA – Locataires Non Assurés

Le contrat LNA - Locataires Non Assurés ne garantit pas :

- 1 Les biens et effets personnels de l'Assuré ;**
- 2 Les dommages résultant d'un acte intentionnel de la part de l'Assuré ou avec sa complicité ainsi que les conséquences involontaires de cet acte ;**
- 3 Les dommages résultant d'un défaut manifeste d'entretien ou d'un manque de réparation incombant à l'Assuré (sauf cas de force majeure) ;**
- 4 Les dommages immatériels non consécutifs et les dommages corporels.**

PRINCIPAUX TEXTES CITES DANS LE PRESENT CONTRAT

Seuls sont repris dans ce paragraphe, les Articles cités dans le corps du contrat.

Chaque Article est précédé de la lettre (L) s'il est issu d'une Loi et de la lettre ® s'il est issu d'un Règlement.

LOI

Article 7 paragraphe g – modifié par Loi n°2014-36 6 du 24 mars 2014 – art 1

Le locataire est obligé :

- a) De payer le loyer et les charges récupérables aux termes convenus ; le paiement mensuel est de droit lorsque le locataire en fait la demande. Le paiement partiel du loyer par le locataire réalisé en application des articles [L. 542-2](#) et [L. 831-3](#) du code de la sécurité sociale ne peut être considéré comme un défaut de paiement du locataire ;
- b) D'user paisiblement des locaux loués suivant la destination qui leur a été donnée par le contrat de location ;
- c) De répondre des dégradations et pertes qui surviennent pendant la durée du contrat dans les locaux dont il a la jouissance exclusive, à moins qu'il ne prouve qu'elles ont eu lieu par cas de force majeure, par la faute du bailleur ou par le fait d'un tiers qu'il n'a pas introduit dans le logement ;
- d) De prendre à sa charge l'entretien courant du logement, des équipements mentionnés au contrat et les menues réparations ainsi que l'ensemble des réparations locatives définies par décret en Conseil d'Etat, sauf si elles sont occasionnées par vétusté, malfaçon, vice de construction, cas fortuit ou force majeure. Les modalités de prise en compte de la vétusté de la chose louée sont déterminées par décret en Conseil d'Etat, après avis de la Commission nationale de concertation. Lorsque les organismes bailleurs mentionnés à l'article L. 411-2 du code de la construction et de l'habitation ont conclu avec les représentants de leurs locataires des accords locaux portant sur les modalités de prise en compte de la vétusté et établissant des grilles de vétusté applicables lors de l'état des lieux, le locataire peut demander à ce que les stipulations prévues par lesdits accords soient appliquées;
- e) De permettre l'accès aux lieux loués pour la préparation et l'exécution de travaux d'amélioration des parties communes ou des parties privatives du même immeuble, de travaux nécessaires au maintien en état ou à l'entretien normal des locaux loués, de travaux d'amélioration de la performance énergétique à réaliser dans ces locaux et de travaux qui permettent de remplir les obligations mentionnées au premier alinéa de l'article 6. Les deux derniers alinéas de l'article 1724 du code civil sont applicables à ces travaux sous réserve du respect de la loi n° 67-561 du 12 juillet 1967 relative à l'amélioration de l'habitat. Avant le début des travaux, le locataire est informé par le bailleur de leur nature et des modalités de leur exécution par une notification de travaux qui lui est remise en main propre ou par lettre recommandée avec demande d'avis de réception. Aucuns travaux ne peuvent être réalisés les samedis, dimanches et jours fériés sans l'accord exprès du locataire. Si les travaux entrepris dans un local d'habitation occupé, ou leurs conditions de réalisation, présentent un caractère abusif ou vexatoire ou ne respectent pas les conditions définies dans la notification de préavis de travaux ou si leur exécution a pour effet de rendre l'utilisation du local impossible ou dangereuse, le juge peut prescrire, sur demande du locataire, l'interdiction ou l'interruption des travaux entrepris ;
- f) De ne pas transformer les locaux et équipements loués sans l'accord écrit du propriétaire ; à défaut de cet accord, ce dernier peut exiger du locataire, à son départ des lieux, leur remise en l'état ou conserver à son bénéfice les transformations effectuées sans que le locataire puisse réclamer une indemnisation des frais engagés ; le bailleur a toutefois la faculté d'exiger aux frais du locataire la remise immédiate des lieux en l'état lorsque les transformations mettent en péril le bon fonctionnement des équipements ou la sécurité du local ;
- 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.

CODE CIVIL

Article 1302 du Code Civil – crée par Loi 1804-02-07 promulguée le 17 février 1804

Lorsque le corps certain et déterminé qui était l'objet de l'obligation vient à périr, est mis hors du commerce, ou se perd de manière qu'on en ignore absolument l'existence, l'obligation est éteinte si la chose a péri ou a été perdue sans la faute du débiteur et avant qu'il fût en demeure.

Lors même que le débiteur est en demeure, et s'il ne s'est pas chargé des cas fortuits, l'obligation est éteinte dans le cas où la chose fût également périée chez le créancier si elle lui eût été livrée.

Le débiteur est tenu de prouver le cas fortuit qu'il allègue.

De quelque manière que la chose volée ait péri ou ait été perdue, sa perte ne dispense pas celui qui l'a soustraite, de la restitution du prix.

Article 1732 du Code Civil – crée par Loi 1804-03-07 promulguée le 17 mars 1804

Il répond des dégradations ou des pertes qui arrivent pendant sa jouissance, à moins qu'il ne prouve qu'elles ont eu lieu sans sa faute.

Article 1733 du Code Civil – crée par Loi 1804-03-07 promulguée le 17 mars 1804

Il répond de l'incendie, à moins qu'il ne prouve :

Que l'incendie est arrivé par cas fortuit ou force majeure, ou par vice de construction.

Ou que le feu a été communiqué par une maison voisine.

Article 1734 du Code Civil – crée par Loi 1804-03-07 promulguée le 17 mars 1804

S'il y a plusieurs locataires, tous sont responsables de l'incendie, proportionnellement à la valeur locative de la partie de l'immeuble qu'ils occupent ;

A moins qu'ils ne prouvent que l'incendie a commencé dans l'habitation de l'un d'eux, auquel cas celui-là seul en est tenu ;

Ou que quelques-uns ne prouvent que l'incendie n'a pu commencer chez eux, auquel cas ceux-là n'en sont pas tenus.

Article 1735 du Code Civil – crée par Loi 1804-03-07 promulguée le 17 mars 1804

Le preneur est tenu des dégradations et des pertes qui arrivent par le fait des personnes de sa maison ou de ses sous-locataires.

CODE DES ASSURANCES

Article L 113-8 du Code des Assurances – modifié par Loi n°81-5 du 7 janvier 1981 - art. 32 JORF 8 janvier 1981 rectificatif JORF 8 février 1981

Indépendamment des causes ordinaires de nullité, et sous réserve des dispositions de l'article L. 132-26, le contrat d'assurance est nul en cas de réticence ou de fausse déclaration intentionnelle de la part de l'assuré, quand cette réticence ou cette fausse déclaration change l'objet du risque ou en diminue l'opinion pour l'assureur, alors même que le risque omis ou dénaturé par l'assuré a été sans influence sur le sinistre.

Les primes payées demeurent alors acquises à l'assureur, qui a droit au paiement de toutes les primes échues à titre de dommages et intérêts.

Les dispositions du second alinéa du présent article ne sont pas applicables aux assurances sur la vie.

SMABTP

114 avenue Émile Zola - 75739 PARIS Cedex 15
Société mutuelle d'assurance du bâtiment et des travaux publics
Société d'assurance mutuelle à cotisations variables
Entreprise régie par le code des assurances - RCS PARIS 775 684 764

www.groupe-sma.fr

