

## LA LOI SPINETTA FAIT ECOLE : CREATION D'UNE OBLIGATION D'ASSURER EN ASSURANCE INCENDIE ET RC

La création d'une obligation faite aux assureurs de délivrer une garantie est suffisamment rare, pour qu'il en soit fait état. C'est désormais chose faite à propos du locataire dans le cadre d'un bail d'habitation mais aussi à propos des copropriétaires occupants ou non et du syndic de copropriété

+ LOI N° 2014-366 du 24 mars 2014 pour l'accès au logement et un urbanisme rénové (Loi ALUR)

**Possibilité pour le Bailleur de pallier à la défaillance de son locataire dans la souscription de la couverture assurance de ses risques locatifs. (Responsabilité au titre des Art 1732 et s C Civil)**

### Article 1<sup>er</sup>

*I. – Le chapitre I<sup>er</sup> du titre I<sup>er</sup> de la loi n° 89-462 du 6 juillet 1989 tendant à améliorer les rapports locatifs et portant modification de la loi n° 86-1290 du 23 décembre 1986 est ainsi modifié :*

*1. Après le mot : « logement », la fin du troisième alinéa de l'article 1<sup>er</sup> est ainsi rédigée : « pour un motif discriminatoire défini à l'article 225-1 du code pénal. » ;*

*2. L'article 2 est ainsi rédigé :*

*« Art. 2. – Les dispositions du présent titre sont d'ordre public.*

*« Le présent titre s'applique aux locations de locaux à usage d'habitation ou à usage mixte professionnel et d'habitation, et qui constituent la résidence principale du preneur, ainsi qu'aux garages, aires et places de stationnement, jardins et autres locaux, loués accessoirement au local principal par le même bailleur. La résidence principale est entendue comme le logement occupé au moins huit mois par an, sauf obligation professionnelle, raison de santé ou cas de force majeure, soit par le preneur ou son conjoint, soit par une personne à charge au sens du code de la construction et de l'habitation.*

*« Toutefois, ce titre ne s'applique pas :*

*« 1. Aux logements-foyers, à l'exception du premier alinéa de l'article 6 et de l'article 20-1 ;*

*« 2. Aux logements meublés, régis par le titre I<sup>er</sup> bis ;*

*« 3. Aux logements attribués ou loués en raison de l'exercice d'une fonction ou de l'occupation d'un emploi et aux locations consenties aux travailleurs saisonniers, à l'exception de l'article 3-3, des deux premiers alinéas de l'article 6, de l'article 20-1 et de l'article 24-1. » ;*

*../..*

*10. L'article 7 est ainsi modifié :*

*d) Le g est ainsi rédigé :*

*(« 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 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. » ;

### **Création d'une obligation d'assurer pour les assureurs au titre des risques locatifs du locataire : Responsabilité au titre des Art 1732 et s C Civil (Mais aucune clause type n'est prévue)**

Outre que le choix de l'expression « risque locatif » ne relève pas de la langue juridique, mais de la pratique du marché de l'assurance, on observera que la couverture assurance de la RC du locataire au titre de l'article 1732 du Code civil, traduction juridique de la notion de « risques locatifs » revient à assurer notamment l'incendie de l'immeuble sous l'angle RC.

On peut néanmoins s'interroger sur la portée pratique de cette disposition en l'absence de clauses types, l'amplitude de la couverture RC peut s'avérer très inégale d'un contrat à l'autre...

#### **Article 21**

Après le titre I<sup>er</sup> du livre II du code des assurances, il est inséré un titre I<sup>er</sup> bis ainsi rédigé :

##### **« TITRE I<sup>er</sup> BIS**

##### **« L'ASSURANCE HABITATION**

« Art. L. 215-1. – **Toute personne assujettie à l'obligation d'assurance énoncée au g de l'article 7 de la loi n° 89-462 du 6 juillet 1989** tendant à améliorer les rapports locatifs et portant modification de la loi n° 86-1290 du 23 décembre 1986 **ou tout bailleur souscrivant une assurance habitation pour le compte d'un locataire dans les conditions définies au même g qui, ayant sollicité la souscription d'un contrat auprès d'une entreprise d'assurance couvrant en France les risques dont elle doit répondre en sa qualité de locataire, se voit opposer un refus peut saisir le bureau central de tarification prévu à l'article L. 212-1.**

« Le bureau central de tarification **fixe le montant de la prime** moyennant laquelle l'entreprise d'assurance intéressée est tenue de garantir le risque qui lui a été proposé. Il peut, dans les conditions fixées par décret en Conseil d'Etat, déterminer le montant d'une franchise qui reste à la charge de l'assuré.

« Toute entreprise d'assurance qui maintient son refus de garantir le risque dont la prime a été fixée par le bureau central de tarification est considérée comme ne fonctionnant plus conformément à la réglementation en vigueur. Elle encourt, selon le cas, soit le retrait des agréments prévus aux articles L. 321-1, L. 321-7, L. 321-8 ou L. 321-9, soit les sanctions prévues aux articles L. 351-7, L. 351-8 et L. 363-4. »

#### **Article 55**

I. – La loi n°65-557 du 10 juillet 1965 précitée est ainsi modifiée :

../..

3° L'article 18 est ainsi modifié :

a) Au début du premier alinéa, est ajoutée la mention : « I. – » ;

b) Après le troisième alinéa, sont insérés quatre alinéas ainsi rédigés :

« – de soumettre au vote de l'assemblée générale, à la majorité de l'article 24, la **décision de souscrire un contrat d'assurance contre les risques de responsabilité civile dont le syndicat doit répondre**. En cas de refus de l'assemblée générale, l'assurance peut être contractée par le syndic pour le compte du syndicat des copropriétaires, en application de l'article L. 112-1 du code des assurances ;

**Création d'une assurance RC uniquement pour les syndicats de copropriété ainsi que pour les copropriétaires occupants ou non (Responsabilité au titre des art. 1384 Al 1<sup>er</sup> mais aussi Al 2 sur la communication d'incendie et 1386 Civ)**

**ET**

**Création symétrique d'une obligation d'assurer pour les assureurs (Mais aucune clause type n'est prévue)**

### **Article 58**

I. – La loi n°65-557 du 10 juillet 1965 précitée est ainsi modifiée :

1° Après l'article 9, il est inséré un article 9-1 ainsi rédigé :

« Art. 9-1. – **Chaque copropriétaire est tenu de s'assurer contre les risques de responsabilité civile dont il doit répondre en sa qualité soit de copropriétaire occupant, soit de copropriétaire non-occupant. Chaque syndicat de copropriétaires est tenu de s'assurer contre les risques de responsabilité civile dont il doit répondre.** » ;

../..

IV. – Le titre I<sup>er</sup> bis du livre II du code des assurances, dans sa rédaction résultant de l'article 21 de la présente loi, est complété par des articles L. 215-2 à L. 215-4 ainsi rédigés :

« Art. L. 215-2. – **Tout copropriétaire ou tout syndicat des copropriétaires, représenté par son syndic, assujéti à l'obligation d'assurance prévue à l'article 9-1 de la loi n° 65-557 du 10 juillet 1965 fixant le statut de la copropriété des immeubles bâtis, ayant sollicité la souscription d'un contrat auprès d'une entreprise d'assurance couvrant en France les risques mentionnés à ce même article et qui se voit opposer un refus, peut également saisir le bureau central de tarification mentionné à l'article L. 215-1 du présent code, qui fixe le montant de la prime moyennant laquelle l'entreprise d'assurance intéressée est tenue de garantir, dans des conditions prévues par décret en Conseil d'Etat, le risque qui lui a été proposé. Il peut, dans les conditions fixées par décret en Conseil d'Etat, déterminer le montant d'une franchise qui reste à la charge de l'assuré.**

« Dans ce cas, le dernier alinéa du même article L. 215-1 est applicable.

« Art. L. 215-3. – **Est nulle toute clause des traités de réassurance tendant à exclure les risques mentionnés aux articles L. 215-1 et L. 215-2 de la garantie de réassurance en raison de la tarification adoptée par le bureau central de tarification**

**S'agissant des copropriétaires, la jurisprudence avait déjà anticipé sans texte :**

**Cass Civ 3<sup>ème</sup> 17 septembre 2013 RGDA 2014/1 p 51 Note J Kullmann**