



## **LIVRE BLANC**

**Assurance et Meublés de Tourisme, Tourisme d’Affaires et  
autres meublés**

**Une location = une assurance**

## Table des matières

(vous pouvez directement accéder en cliquant sur le paragraphe qui vous intéresse)

Présentation du Courtier .....	3
Nous nous adressons aux professionnels.	
Nous nous adressons aux particuliers.	
Nos atouts.	
Quelques chiffres.	
Pourquoi ce livre blanc ? .....	4
Des besoins croissants.	
De nombreux acteurs : professionnels et particuliers.	
L'environnement juridique.	
Les lieux	
Toutes les destinations sont concernées: mer, montagne, ville et campagne.	
Un marché en hausse.	
Caractéristiques du marché, si vous êtes locataire, propriétaire ou professionnel ?	
Quels sont les événements de nature à empêcher une location ? .....	6
Concernant le bien loué.	
Différents événements peuvent concerner le propriétaire.	
D'autres peuvent concerner le réservataire.	
Quels sont les événements de nature à gâcher la location ? .....	7
La transaction frauduleuse ; le phishing.	
Le bien loué est non conforme.	
L'environnement ne permet pas une jouissance paisible du bien.	
Le réservataire annule sans motivation sa location	
Quels sont les événements dommageables en cours de location ? .....	9
Risques Locatifs d'incendie et dégâts des eaux aux bâtiments.	
Recours des voisins et des tiers.	
Les dommages	

Les impayés.	
Qu'est-ce-qu'une assurance cumulative ?	
Dans la pratique. ....	11
Que faire en cas de location saisonnière < à 90 jours ? .....	11
Vous êtes propriétaire. Avant de vous décider.	
Vous êtes réservataire. Avant de vous décider.	
Rappel des fondamentaux de la location saisonnière	
Dans la pratique. ....	14
Que faire en cas de location meublée de tout type > à 90 jours ? .....	14
Vous êtes propriétaire ou co-propriétaire . Avant de vous décider :	
Ceci n'exonère pas le locataire de souscrire une garantie de Responsabilité civile.	
Si je suis co-propriétaire, avec un locataire présent dans les lieux, suis-je dispensé de prendre un contrat propre, d'autant plus que la co-propriété a pris un contrat multirisques Immeuble ?	
Vous êtes locataire. Quelle disposition devez-vous prendre ?	
Vous êtes propriétaire. Quelle disposition devez-vous prendre ?	
Le professionnel de la location meublée et les assurances .....	16
Précautions que doit prendre un professionnel ?	
Si un sinistre endommage le bien loué ; articulation des contrats d'assurance / du Code Civil / du bail éventuel .....	18
Comment le professionnel peut-il présenter des opérations d'assurance ? .....	20
Comment peut-on définir l'activité d'intermédiation en assurance ?	
Quel statut : Indicateur ou Mandataire d'Intermédiaire d'Assurances ?	
Quelles en sont les incidences en termes de communication ?	
Synthèses pratiques pour le professionnel, le propriétaire et le locataire .....	22
ADAR : l'assurance annulation pour des locations de courte durée en Europe	
ADAR Plus : l'assurance annulation pour des locations de courte durée dans le monde entier	
ADAR LUXE: l'assurance annulation pour des locations de prestige en France	
LOCPLUS, l'assurance Propriétaire Non Occupant, pour des biens situés en France Métropolitaine	
Glossaire	

## Présentation du Courtier

---

Le cabinet ALBINET est une société de courtage d'assurances présente sur le marché depuis 1951. Concepteur de solutions innovantes, nous élaborons des produits et services sur mesure pour nos clients de l'immobilier, du tourisme, les acteurs de la finance et de la consommation collaborative ayant pour objet de s'adapter à leur activité tout en répondant aux besoins de leurs clients finaux.

### **Nous nous adressons aux professionnels.**

En sécurisant leur patrimoine privé et professionnel en les mettant à l'abri des risques accidentels, des aléas et atteintes de toute sorte ou des réclamations de tiers. Notre objectif : motiver, fidéliser et sécuriser leurs clients ou mandants grâce à nos programmes de fidélisation

### **Nous nous adressons aux particuliers.**

En proposant une souscription et une déclaration de sinistre en ligne totalement sécurisée, ainsi qu'une équipe à leur écoute.

### **Nos atouts.**

La **sécurité** par notre appartenance aux organisations représentatives (Chambre Syndicale des Courtiers d'Assurance, Chambre Nationale des Conseils en Gestion de Patrimoine) et nos garanties d'assurance de Responsabilité Civile Professionnelle.

Gage de notre sérieux et de notre indépendance, notre cabinet entretient des relations privilégiées transparentes avec nos clients et nos fournisseurs depuis 1951.

A votre écoute, **notre équipe disponible et dédiée** vous accompagne dans la transparence et la meilleure efficacité.

Celle-ci est en mesure de développer des solutions basées sur les nouvelles technologies.

**L'indépendance** dans le choix de nos partenaires (Assureurs, Banquiers, Gestionnaires de Fonds, Institutions de Prévoyance).

**La transversalité des compétences des professionnels** de tous horizons avec qui nous collaborons. Notre équipe est à votre service pour toute demande de produits / services adaptés à votre activité.

**La transparence** dans le choix des solutions que nous préconisons.

La déclaration de sinistre en ligne est une nouvelle solution technologique qui vous permet une prise en main plus rapide de vos sinistres.

### **Quelques chiffres.**

1. 150 000 devis par an soit 550 000 devis traités à ce jour.
2. Plus de 1500 sinistres (annulation, interruption de séjours, fraude, non-conformité) gérés par an.
3. 48 heures maximum de traitement d'un sinistre (dès lors que toutes les pièces sont réunies).
4. Plus de 400 clients spécialisés dans la location de courte durée.
5. Des compagnies d'assurance, partenaires de renom telles que TOKIO MARINE, AXA, EUROP ASSISTANCE, MUTUAIDE, MAPFRE, SADA, LIBERTY MUTUAL INSURANCE.

## Pourquoi ce livre blanc ?

---

### **Des besoins croissants.**

La Location Meublée répond à des besoins croissants liés à la mobilité des populations et à l'internationalisation de l'économie, des formations et des loisirs.

Elle a connu un fort développement au cours des dernières années.

Il ne s'agit plus en effet de seules locations saisonnières, mais aussi de locations à destination de professionnels en mobilité, de séjours d'accompagnants de patients lors de soins ; de mises à disposition de pièces, des hébergements thématiques ou des hébergements insolites tels que péniches, wagons-lits, roulotte, etc...

### **De nombreux acteurs : professionnels et particuliers.**

Historiquement, les agents immobiliers et les agences de voyage étaient les seuls professionnels à intervenir sur ce marché. De nombreux autres acteurs surgissent : professionnels de la location meublée pouvant agir :

- - en qualité d'agents immobiliers porteurs de carte(s) T(Transaction) et/ou G(Gestion) ;
- - en loueurs-sous loueurs ;
- - en Plateformes de particuliers à particuliers avec ou sans réservation.

### **L'environnement juridique.**

La loi Hoguet précise que la location saisonnière est la location d'un immeuble conclue pour une durée maximale et non renouvelable de 90 jours consécutifs .

Le Code du tourisme fait référence, dans son article L 211-4, aux « locations meublées d'immeubles bâtis, dites locations saisonnières, telles que définies à l'article 1-1 de la loi du 2 janvier 1970 ».

Rien ne concerne les échanges entre particuliers.

### **Les lieux.**

Toutes les destinations sont concernées: mer, montagne, ville et campagne.

### **Un marché en hausse.**

Depuis l'irruption des plateformes ; le marché « explose » du fait des résidences principales (et probablement des fausses résidences principales (déclarées comme telles alors qu'elles n'en sont pas) source SPLM (syndicat des professionnels de la location meublée)

### **Caractéristiques du marché, si vous êtes locataire, propriétaire ou professionnel ?**

Les besoins, obligations et solutions sont en effet distincts.

Nous allons les détailler ci-après, en se positionnant selon les rôles respectifs des parties, avant la décision de prendre ou mettre un bien en location ; pendant celle-ci et après.

### Utilisation et copyright

Ce livre blanc est sous copyright et protégé par le droit d'auteur.

Il est formellement interdit de prélever des extraits, de le fractionner, de le modifier ou d'ôter la mention de l'auteur ou du copyright de couverture et de bas de page.

Ce livre blanc doit rester entier.

Ce livre blanc est gratuit.

N'hésitez pas à le faire connaître en diffusant l'adresse où le trouver

## Quels sont les événements de nature à empêcher une location ?

---

### **Concernant le bien loué.**

Indisponibilité temporaire ou définitive du bien loué, empêchant l'usage, par suite d'un événement fortuit, suite à :

- incendie, tempête, dégâts des eaux ;
- à sa destruction
- autre événement naturel
- à la survenance d'événements climatiques, politiques
- Interdiction des sites en raison de pollution, inondation, incendie, événement naturel.

### **Différents événements peuvent arriver concernant le pays du bien loué.**

Guerre étrangère ou civile, épidémies, instabilité politique, refus de visa.

### **Différents événements peuvent concerner le propriétaire.**

Maladie grave, décès du propriétaire ou d'un membre de sa famille.

### **D'autres peuvent concerner le réservataire.**

Maladie grave, décès du réservataire ou d'un membre de sa famille.

Mais aussi :

- Préjudice matériel consécutif à un vol, à un incendie, explosion et événements assimilés, Dégâts des Eaux, ou un événement naturel atteignant sa résidence principale et/ou secondaire et/ou ses locaux professionnels.
- Empêchement de prendre possession des lieux loués par suite de licenciement ou de mutation professionnelle, obtention d'un emploi ou d'un stage rémunéré.
- Empêchement de se rendre sur les lieux de la location par suite de barrages ou de grèves
- Par suite de convocation administrative ou judiciaire non reportable.

## Quels sont les événements de nature à gêner la location ?

Les risques liés à la location de courte durée sont variés et peuvent impacter les 2 parties, réservataire et propriétaire.

- Risques locatifs d'incendie et dégâts des eaux aux bâtiments. [Ce risque est bien connu des assureurs français, mais pas des assureurs anglo saxons, alors que Paris est la 3<sup>ème</sup> ville visitée au monde. Un gros risque pour les propriétaires qui ne sont pas correctement assurés, pensant qu'ils pourront mettre en cause la responsabilité des occupants ou mobiliser des garanties d'assurance de plateformes];
  - Recours des voisins et des tiers ;
  - Casse et Dommages ;
  - Dégradations ;
  - Risques financiers de non-conformité du bien loué, de location inexistante, d'interruption et d'impayés.

### **La transaction frauduleuse ; le phishing.**

2 cas de figure peuvent se présenter.

- le bien est loué simultanément à plusieurs réservataires par un propriétaire indélicat ou un pseudo-propriétaire.
- le réel propriétaire s'est fait pirater son compte courriel par un escroc, seul bénéficiaire du produit de la location en lieu et place du réel propriétaire.

Dans les 2 cas, le réservataire est lésé et a perdu les sommes versées sans pouvoir trouver immédiatement une solution de remplacement.

### **Le bien loué est non conforme.**

Cette non-conformité substantielle peut être :

- Une orientation de l'immeuble annoncée non conforme ;
- une superficie habitable annoncée globalement inférieure ;
- une superficie de jardin annoncée globalement inférieure ;
- une distance annoncée par rapport aux services attachés à la location fautive
- un défaut temporaire de l'immeuble objet de la location ou des services qui lui sont attachés.

### **L'environnement ne permet pas une jouissance paisible du bien.**

Parmi les nombreuses obligations qui pèsent sur tout propriétaire figure essentiellement celle d'offrir au locataire une jouissance paisible du bien loué.

- Il a l'obligation de mettre la chose à la disposition du locataire, en bon état au moment de son entrée dans les lieux ; et de la maintenir pendant toute la durée de la jouissance du bien par le locataire, en bon état
- Il a l'obligation de mettre à disposition un bien conforme ;

- mais également il a l'obligation de protéger le bien loué de toutes les immixtions éventuelles qui pourraient être faites par des tiers (par exemple, ancien locataire qui prendrait à partie le nouveau et causerait des dommages au bien loué).

Mais le propriétaire n'est pas responsable des nuisances environnantes ; il a le devoir et l'impérieuse nécessité d'en prévenir le réservataire.

### Le réservataire annule sans motivation sa location

Selon la qualification donnée par le propriétaire dans le contrat de location, les sommes versées à la réservation (arrhes ou acomptes) conduisent à des engagements fort différents :

- arrhes (possibilité de se rétracter pour les 2 parties)
- acompte (engagement ferme et irrévocable)
- étant entendu qu'à défaut de précisions les sommes versées par avance sont réputées être des arrhes.

Conclusion du contrat ou de l'engagement de location	Conséquences pour le locataire	Conséquences pour le propriétaire
ARRHES ou ACOMPTE ?		→ Dans les 2 cas, le bail ne peut être poursuivi légalement.
Arrhes	<ul style="list-style-type: none"> <li>→ Si désistement vient du futur locataire, perte des arrhes versées.</li> <li>→ Si désistement vient du propriétaire, celui-ci doit verser le double au locataire. Il s'expose à des dommages intérêts.</li> </ul>	→ Dans le 1er cas les arrhes sont acquis, le solde est perdu, sauf clause pénale.
Acomptes	→ le locataire qui annule sa réservation se doit de verser l'intégralité du prix si le logement n'a pas pu être reloué.	→ Risque de perte du solde par le propriétaire en cas d'annulation de séjour.

## Quels sont les événements dommageables en cours de location ?

Quelle que soit la nature de la location meublée (saisonnaire, touristique, d'affaires), qu'elle soit consentie par des professionnels ou non-professionnels à titre de résidence principale ou secondaire, les obligations locatives ont le mérite de la clarté par rapport aux autres obligations (fiscales, administratives).

Un principe de base : Le locataire 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 (C. civ. art. 1732).

Il est soumis à la présomption de responsabilité en cas d'incendie prévue à l'article 1733 du Code civil.

Un principe méconnu : Autant ces principes sont en général, intégrés dans les contrats MRH au titre d'une garantie villégiature (pour les séjours de moins de 90 jours) dans les pays de droit latin ; autant ils sont méconnus dans les pays de droit anglo-saxon.

Un principe appliqué par les assureurs français : Le risque s'appelle garantie Villégiature pour les séjours de moins de 90 jours. Il concerne les garanties Incendie et Dégâts des Eaux. Mais pas en casse.

Un risque complètement inconnu des assureurs anglo-saxons et qui crée une vulnérabilité importante pour leurs hôtes.

### **Risques Locatifs d'incendie et dégâts des eaux aux bâtiments.**

Le réservataire est soumis à la présomption de responsabilité en cas d'incendie prévue à l'article 1733 du Code civil. Ce risque est bien connu des assureurs français, mais pas des assureurs anglo saxons, alors que Paris est la 3<sup>ème</sup> ville visitée au monde.

Un gros risque pour les propriétaires qui ne sont pas correctement assurés, pensant qu'ils pourront mettre en cause la responsabilité des occupants ou mobiliser des garanties d'assurance de plateformes.

### **Recours des voisins et des tiers.**

Il est également responsable des dommages environnants (les fumées et flammes montent, l'eau descend).

### **Les dommages**

Le réservataire doit sa garantie pour la disparition, la destruction ou la détérioration du mobilier ou des aménagements immobiliers enfermés dans les locaux, à lui confiés, suite à un vol, une tentative de vol ou un acte de vandalisme.

Les dommages accidentels autres que dolosifs peuvent être assurés. (Article 1116 du Code Civil) Le dol est une cause de nullité de la convention lorsque les manœuvres pratiquées par l'une des parties sont telles, qu'il est évident que, sans ces manœuvres, l'autre partie [le propriétaire] n'aurait pas contracté.

### Les impayés.

Certains risques peuvent être supportés par le locataire et d'autres par le propriétaire ; c'est le cas **des impayés du locataire ou son annulation non motivée**, dont la garantie d'assurance ne peut être souscrite et payée que par les propriétaires sous peine d'être taxée **d'illicite** ; nul ne peut en effet se prémunir en s'assurant d'événements non fortuits ou même délictueux (nul ne peut se prévaloir de sa propre turpitude).

### Qu'est-ce-qu'une assurance cumulative ?

Les assurances cumulatives sont régies par l'Article L 121-4 du Code des Assurances, article d'ordre public :

*« Celui qui est assuré auprès de plusieurs assureurs par plusieurs polices, pour un même intérêt, contre un même risque, doit donner immédiatement à chaque assureur connaissance des autres assureurs.*

*L'assuré doit, lors de cette communication, faire connaître le nom de l'assureur avec lequel une autre assurance a été contractée, et indiquer la somme assurée. Quand plusieurs assurances contre un même risque sont contractées de manière dolosive ou frauduleuse, les sanctions prévues à l'article L 121-3, premier alinéa, sont applicables.*

*Quand elles sont contractées sans fraude, chacune d'elles produit ses effets dans les limites des garanties du contrat, et dans le respect des dispositions de l'article L 121-1, quelle que soit la date à laquelle l'assurance aura été souscrite. Dans ces limites, le bénéficiaire du contrat peut obtenir l'indemnisation de ses dommages en s'adressant à l'assureur de son choix.*

*Dans les rapports entre assureurs, la contribution de chacun d'eux est déterminée en appliquant au montant du dommage le rapport existant entre l'indemnité qu'il aurait versée s'il avait été seul et le montant cumulé des indemnités qui auraient été à la charge de chaque assureur s'il avait été seul. »*

Dans la pratique chacun des assureurs doit participer à l'indemnisation de son assuré au prorata de ses engagements et du montant de ses franchises.

Dans la pratique.

## Que faire en cas de location saisonnière < à 90 jours ?

---

### **Vous êtes propriétaire. Avant de vous décider.**

Adaptez votre contrat d'assurances.

- Veuillez informer votre assureur que vous allez vous livrer à de la location meublée.
- Soit le propriétaire et son assureur renoncent à exercer un recours contre le locataire responsable en cas d'incendie ou de dégâts des eaux causés à son bien. C'est ce qu'on appelle « l'abandon de recours » ou la « renonciation à recours ». Cette clause doit figurer, d'une part, dans l'engagement de location, et d'autre part, dans le contrat d'assurance du propriétaire. Mais en cas de dégât des eaux ou d'incendie, la responsabilité du locataire demeure entière à l'égard des voisins et des tiers, autres que le propriétaire. Il doit donc vérifier dans son contrat multirisques habitation s'il est bien couvert pour cette situation.
- Soit le propriétaire a souscrit une assurance "pour le compte de qui il appartiendra" avec abandon de recours : le locataire est couvert par la garantie du propriétaire pour l'incendie et les dégâts des eaux, même à l'égard des voisins et des tiers.
- Ces dispositions se compliquent dès lors que le réservataire est anglo-saxon, car ceux-ci et leurs assureurs méconnaissent la garantie des risques locatifs.

Mais, dans tous les cas, les **autres dégradations (autres que le bâtiment) et pour des événements autres que l'incendie et le dégâts des eaux commises par le locataire restent à sa charge.**

### **Vous êtes réservataire. Avant de vous décider.**

Prendre ou ne pas prendre de contrat spécifique.

**1/ Le propriétaire n'a pas opté pour une « renonciation à recours » et laisse à son locataire la charge de s'assurer. Le vacancier peut être assuré par le contrat multirisques habitation de sa résidence principale, au titre de la garantie responsabilité civile villégiature (séjour/voyage).**

Il doit vérifier si l'étendue et le montant de la garantie sont suffisants, en tenant compte de la valeur de la maison ou de l'appartement loué.

### **2/ Le vacancier souscrit une assurance multirisques pour la durée de la location**

La garantie villégiature incluse dans les contrats multirisques habitation doit être distinguée de la garantie responsabilité civile villégiature. La garantie villégiature couvre les biens du locataire hors domicile assuré pendant le séjour et perdus ou endommagés, alors que la garantie responsabilité civile villégiature couvre la responsabilité du locataire à l'égard du bien loué.

## Rappel des fondamentaux de la location saisonnière

Avant de louer	
Vous êtes locataire	Vous êtes propriétaire
<p><u>La garantie responsabilité civile villégiature</u></p> <p>Interrogez d'abord le propriétaire ou l'agence qui vous a mis en rapport avec lui. Si le propriétaire, ainsi que son assureur ont renoncé à tout recours contre vous, cela vous dispense d'assurer vos risques locatifs. En revanche, n'oubliez pas de vérifier que votre contrat d'assurance multirisque habitation couvre bien votre responsabilité à l'égard des tiers.</p> <p>Dans le cas contraire, vérifiez le montant et l'étendue de la garantie responsabilité civile villégiature incluse dans votre contrat multirisques habitation.</p> <p>Si nécessaire, demandez une extension de garantie.</p> <p>Ou prenez une garantie prévoyant en plus, les risques d'annulation, interruption, et responsabilité civile Villégiature.</p> <p><u>La garantie de vos effets personnels</u></p> <p>Rien n'est prévu pour garantir vos effets personnels par le propriétaire</p> <p><u>Conseil</u> : Soit prenez une garantie voyage avec effets personnels, soit souscrivez des contrats Tous Risques Bijoux ou Tous risques Informatique si vous avez hors domicile des objets de valeur.</p>	<p><u>Vous pensez ne pas avoir besoin d'assurance personnelle ; ceci n'est pas vrai :</u></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- L'assurance du locataire ne comprend pas l'assurance de Responsabilité Civile Non Occupant.</li> <li>- Le propriétaire est responsable des dommages corporels, matériels et immatériels subis par les locataires (installation électrique défectueuse, chute d'éléments fixés au bâtiment)</li> <li>- En l'absence d'assurance de l'immeuble, vous risquez de perdre votre capital.</li> </ul> <p>Indiquez à votre assureur que vous envisagez la location saisonnière de votre bien.</p> <p>Vérifiez que votre garantie de responsabilité civile propriétaire joue bien à l'égard des locataires, notamment en cas de dommages corporels. Faites éventuellement ajouter la garantie "recours des locataires contre le propriétaire". Elle jouera si un défaut d'entretien du bâtiment est à l'origine de dommages causés au locataire par un incendie ou un dégât des eaux.</p> <p>Demandez</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• soit à votre assureur une assurance "pour le compte de qui il appartiendra" ou faites ajouter (si ce n'est déjà fait) la clause "abandon de recours" ;</li> <li>• soit au locataire d'assurer ses risques locatifs (responsabilité du locataire vis-à-vis du propriétaire) et le recours des voisins (responsabilité du locataire à l'égard des voisins).</li> </ul>

<b>Pendant le séjour : l'état des lieux, que vous soyez locataire ou propriétaire</b>	
<b>A l'arrivée</b>	<b>Au moment du départ</b>
Un état des lieux et un inventaire des objets mis à disposition est généralement demandé. A cette occasion, toutes les anomalies constatées par le locataire sont notées.	Le propriétaire ou l'agence de location contrôlent à nouveau l'état des lieux et l'inventaire en présence du locataire. Ils notent les détériorations et les objets manquants afin d'être remboursés par le locataire. Si ce dernier a réglé les dégâts, il peut demander au propriétaire ou à l'agence de location un reçu par lequel le propriétaire reconnaîtra être définitivement indemnisé.

<b>En cas de survenance d'un événement tel qu'incendie, dégâts des eaux, dommage accidentel</b>	
<b>Vous êtes locataire</b>	<b>Vous êtes propriétaire</b>
<p>Prévenez immédiatement, de préférence par lettre recommandée, le propriétaire ou l'agence de location, et votre propre assureur, en particulier si le propriétaire n'a pas renoncé à recours.</p> <p>Vous êtes blessé et la responsabilité du propriétaire pourrait être mise en cause, par exemple, du fait d'un défaut d'entretien des locaux, recueillez si possible des témoignages sur les circonstances de l'accident. Demandez à la gendarmerie ou au commissariat de police d'établir un constat.</p>	<p>Déclarez immédiatement ce sinistre à votre assureur. Faites procéder à une expertise avant la fin des vacances.</p> <p>Si vous ne parvenez pas à l'obtenir rapidement, rédigez avec le locataire un état des lieux qui mentionne les dégâts ; à défaut, faites établir un constat d'huissier.</p>

<b>En cas de survenance d'un événement tel qu'annulation, interruption de séjour, fraude, non-conformité du bien loué...</b>	
<b>Vous êtes locataire</b>	<b>Vous êtes propriétaire</b>
Prévenez immédiatement, de préférence par lettre recommandée, votre propre assureur, pour recenser les pièces du dossier à constituer.	Les événements pouvant vous concerner sont les événements d'annulation pour le solde restant dû (solde en cas d'acompte ou clause pénale) ainsi que pour les dommages. Prévenez immédiatement, l'assureur concerné, pour recenser les pièces du dossier à constituer

Dans la pratique.

## Que faire en cas de location meublée de tout type > à 90 jours ?

**Vous êtes propriétaire ou co-propriétaire . Avant de vous décider :**

Adaptez votre contrat d'assurances.

- Veuillez informer votre assureur que vous allez vous livrer à de la location meublée. Ceci est considéré par lui comme une aggravation du risque. Autant, vous êtes connu de lui, autant il ne connaît pas votre locataire, et, encore moins les locataires successifs.

1/ Soit, vous occupez votre bien de manière intermittente, et il convient d'adapter votre contrat multirisques habitation en précisant que vous vous réservez l'occupation de votre bien x mois par an.

2/ Soit, il s'agit d'un bien donné en location toute l'année et vous devez le garantir en formule propriétaire ou co-propriétaire non occupant.

Attention : Seuls les organismes d'assurance intervenant en France (avec siège permanent ou en L.P.S Liberté de Prestation de Services) et pour des agréments spécifiques peuvent délivrer de telles garanties. La liste se situe :

<https://acpr.banque-france.fr/agrements-et-autorisations/registres-et-listes/registre-des-organismes-dassurance.html>

Dispositions	Code des assurances	Code de la mutualité
Principe de spécialité et possibilité d'accord de commercialisation	L 321-1	L 211-7
	R 322-2	L 116-1
Principe de spécialisation	L 321-1	L 211-7
		R 211-4
Agrément par branche ou sous-branche	R 321-14	R 211-3
Liste des branches d'activité	R 321-1	R 211-2

Des dispositions similaires existent dans les pays de l'Union Européenne.

- Publication 2016
- Soit le propriétaire et son assureur renoncent à exercer un recours contre le locataire responsable en cas d'incendie ou de dégâts des eaux causés à son bien. C'est ce qu'on appelle « l'abandon de recours » ou la « renonciation à recours ». Cette clause doit figurer, d'une part, dans l'engagement de location, et d'autre part, dans le contrat d'assurance du propriétaire. Mais en cas de dégât des eaux ou d'incendie, la responsabilité du locataire demeure entière à l'égard des voisins et des tiers, autres que

le propriétaire. Il doit donc vérifier dans son contrat multirisques habitation s'il est bien couvert pour cette situation.

- Soit le propriétaire a souscrit une assurance "pour le compte de qui il appartiendra" avec abandon de recours : le locataire est couvert par la garantie du propriétaire pour l'incendie et les dégâts des eaux, même à l'égard des voisins et des tiers.

Mais, dans tous les cas, les autres dégradations (autres que le bâtiment) et pour des événements autres que l'incendie et le dégâts des eaux commises par le locataire restent à sa charge.

### **Ceci n'exonère pas le locataire de souscrire une garantie de Responsabilité civile.**

Cette obligation a été rappelée dans la loi Alur et permet au propriétaire de se substituer au locataire défaillant pour la souscription d'une telle garantie.

### **Si je suis co-propriétaire, avec un locataire présent dans les lieux, suis-je dispensé de prendre un contrat propre, d'autant plus que la co-propriété a pris un contrat multirisques Immeuble ?**

Vous pensez ne pas avoir besoin d'assurance personnelle ? ceci n'est pas vrai :

La loi ALUR vous fait obligation de souscrire un tel contrat.

Réellement une contrainte ?

- Vous êtes responsable des dommages corporels, matériels et immatériels subis par vos locataires
- L'assurance du locataire ne comprend pas l'assurance de votre Responsabilité Civile Non Occupant
- En l'absence d'assurance de l'immeuble, ou d'insuffisance de garanties, vous risquez de perdre votre capital.

Quelques exemples où l'assurance multirisques (co) propriétaire non occupant intervient :

- Dégâts causés par un équipement électrique ou un chauffage défectueux
- Eclatement d'une canalisation

Le plus :

La totalité des cotisations de votre contrat sont déductibles de vos revenus fonciers ou BIC, et ce, dans le cadre du régime réel d'imposition (ligne 223 de la déclaration 2044).

### **Vous êtes locataire. Quelle disposition devez-vous prendre ?**

Souscrire un contrat d'assurances Multirisques habitation auprès d'un organisme d'assurances habilité à exercer en France ; et communiquer l'attestation d'assurances à votre propriétaire à chaque date d'échéance anniversaire.

### **Vous êtes propriétaire. Quelle disposition devez-vous prendre ?**

Déclarer à votre assureur en place ce qu'il considère comme une aggravation du risque ou souscrire un contrat d'assurances Multirisques habitation auprès d'un organisme d'assurances habilité.

## Le professionnel de la location meublée et les assurances

### Précautions que doit prendre un professionnel ?

Il doit avoir parfaite connaissance des obligations du locataire en locations meublées traditionnelles ou locations saisonnières.

Elles concernent l'usage et l'entretien des locaux meublés loués et le paiement du loyer et des charges. Le locataire doit user de la chose louée en bon père de famille et suivant la destination qui lui est donnée par le bail (C. civ. art. 1728, 1°).

Il ne peut commettre d'abus de jouissance, utiliser les lieux loués de manière anormale ou excessive, ni causer au bailleur ou aux tiers une gêne dans la jouissance de leurs biens.

Le locataire doit effectuer les réparations locatives ou de menu entretien (C. civ. art. 1754). Une liste non limitative des réparations locatives est donnée par le Code civil.

Les travaux de menu entretien découlant de l'usage normal des lieux ou des équipements ainsi que les travaux de remise en état nécessités par leur usage abusif sont à la charge du locataire.

Le locataire 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 (C. civ. art. 1732).

**Il est soumis à la présomption de responsabilité en cas d'incendie ou de dégâts des eaux prévue à l'article 1733 du Code civil** et il est **souhaitable** (dans le cas des locations nues, le locataire est obligé) qu'il souscrive une **assurance pour les risques locatifs**.

**L'obligation d'assurance (pour les locations meublées) ne s'applique qu'en cas de clause expresse dans le bail** (Cass. 3<sup>e</sup> civ. 20 janvier 2010 n° 09-65.791 (n° 84 FS-PB) Lebcira c/ Sté Bourdonnais université

La présomption de responsabilité de l'occupant en cas d'incendie prévue à l'article 1733 du Code civil s'applique même s'il s'agit d'une occupation temporaire ou précaire, et notamment en cas de location pour une durée de 15 jours d'un chalet meublé (Cass. 3<sup>e</sup> civ. 2 juin 1977 n° 75-15.440, Gautherin c/ Chareyron).

Il est souhaitable, de ce fait, que le locataire souscrive une assurance (dans le cas des locations nues, le locataire est obligé) ; il en est ainsi tout naturellement de l'agence qui loue le bien, en vue de le sous-louer.

\* \*  
\*

### Le défaut de vigilance sur l'existence d'un contrat d'assurances est-il de nature à entraîner la responsabilité civile du professionnel ?

Oui. Dans la pratique, comment cela se passe-t-il en cas de location notamment à un étranger ?

### Plusieurs droits s'appliquent.

Plusieurs droits s'appliquent : le Droit Civil qui définit les obligations des parties et le Droit des Assurances qui s'applique au contrat d'Assurances.

Tout preneur d'un bien immobilier en France doit satisfaire les obligations du Code Civil.

Les obligations de l'assurance des risques locatifs, viennent ou des règles du Code Civil, par défaut des obligations du bail, par défaut d'une simple prudence patrimoniale, car le preneur est présumé responsable des événements d'incendie et de dégâts des eaux.

**Le droit des assurances** est celui du contrat souscrit par le locataire final; et ce, pour les séjours de moins de 3 mois.

**Pour les séjours de plus de 3 mois, la règle est celle de la territorialité du lieu assuré.**

Tout contrat d'assurance souscrit dans un pays de l'Union Européenne doit satisfaire aux obligations suivantes :

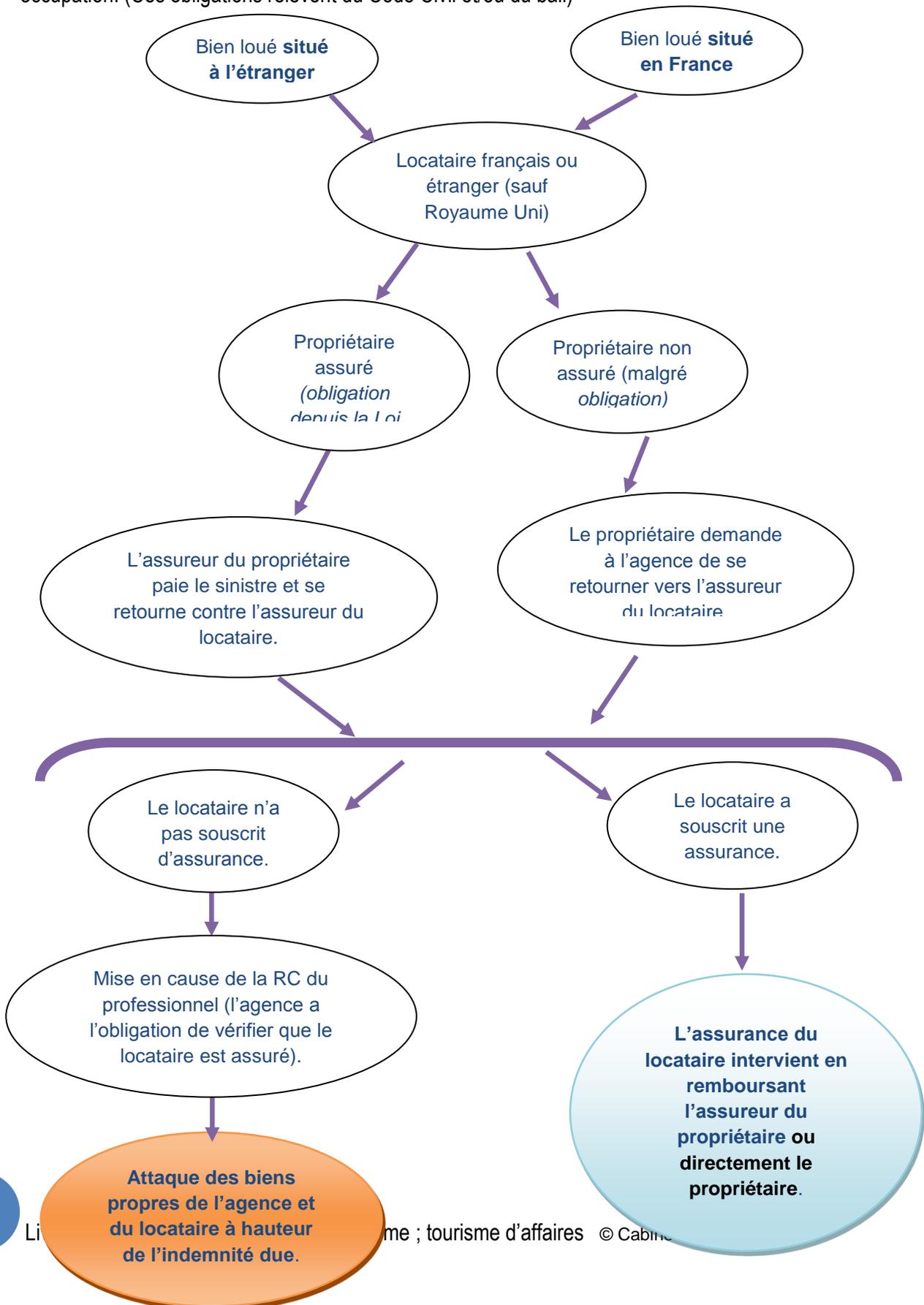
1/La compagnie (si elle est étrangère) doit être habilitée à souscrire ou en liberté de services ou en liberté de prestations.

2/ Le contrat d'assurances doit respecter les obligations civiles.

Les anglo-saxons ne pratiquent pas les responsabilités locatives, qui relèvent du droit latin.

# Si un sinistre endommage le bien loué ; articulation des contrats d'assurance / du Code Civil / du bail éventuel

Le Locataire en France doit réparation des dommages : il est responsable du seul fait de son occupation. (Ces obligations relèvent du Code Civil et/ou du bail)



**L'assureur peut exercer un recours subrogatoire contre l'agence immobilière (ou le professionnel ) qui a omis de vérifier la souscription d'une assurance des risques locatifs.**

A titre d'information, nous vous communiquons le résumé d'un jugement important :

En vertu de l'article L. 121-12 du Code des assurances, l'assureur qui a payé l'indemnité de l'assurance est subrogé dans les droits et actions de l'assuré contre les tiers qui, par leur fait, ont causé le dommage ayant donné lieu à l'intervention de l'assureur. Selon la Cour de cassation, l'agence immobilière qui omet de vérifier la souscription d'une assurance par le locataire a la qualité de tiers responsable.

Les faits sont les suivants: un couple loue un pavillon par l'intermédiaire d'une agence immobilière. Un incendie endommage le pavillon. Le propriétaire découvre que les locataires n'ont pas souscrit l'assurance obligatoire des risques locatifs et qu'ils sont insolvable de surcroît.

L'assureur des propriétaires les indemnise des dommages causés à l'immeuble. Puis, par voie de subrogation, exerce un recours contre l'agence immobilière, pour avoir omis de vérifier que le locataire avait contracté une assurance garantissant les risques locatifs. La Cour d'appel de Paris rejette la demande de l'assureur ; mais ce jugement est cassé.

Cassation. En qualité de mandataire des propriétaires, l'agence immobilière peut être considérée comme un tiers responsable du sinistre au sens de l'article L121-12 précité, car elle les a, par sa faute, privé de la garantie des risques locatifs CIV II, 13 octobre 2005 n°1510 FS-P+B

**1/ Si le professionnel est un agent immobilier, sa garantie de RC professionnelle couvre ce cas.**

Attention à bien détenir les bonnes cartes T (Transaction) et/ou G (Gestion), à avoir des niveaux de garanties suffisants en RC professionnelle et GARANTIE Financière.

**2/ Si le professionnel est une agence de voyage, sa garantie de RC professionnelle couvre ce cas.**

Attention à avoir des niveaux de garanties suffisants en RC professionnelle et GARANTIE Financière.

**3/ Si le professionnel est loueur sous-loueur, il doit souscrire un contrat de RC professionnelle**

Attention, s'il n'est ni agent immobilier, ni agence de voyage, il exerce une activité non réglementée, peu connue des assureurs. Certains contrats existent sur la place.

**Si le professionnel est loueur sous-loueur, il doit également souscrire un contrat de Multirisques habitation, dit à aliments, pour les biens loués.**

En tant que locataire, il doit obligatoirement s'assurer en RC risques locatifs pour l'ensemble des biens proposés à la location et en tant qu'agent immobilier, il doit s'assurer que ses sous-locataires ont pris leur propre garantie.

## Comment le professionnel peut-il présenter des opérations d'assurance ?

Source [orias](#)

Une préoccupation majeure des pouvoirs publics est la protection des consommateurs.

En application de la directive européenne 2002/92 du 9 décembre 2002 sur l'intermédiation en assurance, l'article L. 511-1 I du Code des assurances qualifie d'intermédiaires les personnes exerçant une activité d'intermédiation en assurance à titre rémunéré.

La notion de rémunération est entendue « comme tout versement pécuniaire ou tout autre forme d'avantage économique convenu et lié à la prestation d'intermédiation » (art. R. 511-3 du Code des assurances).

## Comment peut-on définir l'activité d'intermédiation en assurance ?

Les autorités de tutelle ([ACPR](#)) vont plus loin et précisent <https://acpr.banque-france.fr/vous-etes/intermediaires/intermediaires-dassurance/foire-aux-questions.html>

« On peut déduire du premier alinéa du I de l'article L.511-1 et du premier alinéa de l'article R.511-1 du code des assurances, que **l'intermédiation** en assurance est le fait d'accomplir, par une personne physique ou morale, au moins **un des quatre actes** suivants :

- acte commercial qui consiste à solliciter la souscription ou l'adhésion à un contrat ;
- acte administratif qui consiste à recueillir la souscription ou l'adhésion à un contrat ;
- acte technique qui consiste à exposer par écrit ou par oral, à un souscripteur ou un adhérent éventuel, les conditions de garanties d'un contrat ;
- acte qui consiste à réaliser des travaux préparatoires d'analyse et de conseil en vue de la conclusion d'un contrat. »

L'ACPR pour les entreprises qui encaissent des primes précise que les intermédiaires doivent être assurés en garantie financière au titre de l'article L 512-7 du Code des Assurances. <http://acpr.banque-france.fr/vous-etes/intermediaires/intermediaires-dassurance/intermediation-en-assurance/obligation-de-disposer-dune-garantie-financiere/>

## Quel statut : Indicateur ou Mandataire d'Intermédiaire d'Assurances ?

2 grandes catégories existent en dehors des Courtiers/Agents d'assurances, les Mandataires d'Intermédiaires d'Assurances (M.I.A), et les Indicateurs.

L'article R. 511-3 du Code des assurances définit le rôle des indicateurs d'assurance, comme des personnes « dont le rôle se borne à mettre en relation l'assuré et l'assureur, ou l'assuré et l'un des intermédiaires, ou à signaler l'un à l'autre ». Cette mise en relation ne constitue pas une activité d'intermédiation dans la mesure où l'indicateur ne présente, ne propose et n'explique pas les contrats d'assurances. Les indicateurs ne sont, par conséquent, pas soumis aux obligations professionnelles des intermédiaires même si les rétrocessions de commissions leur sont expressément autorisées.

Les Mandataires d'Intermédiaires d'Assurances sont autorisés à communiquer et à promouvoir auprès de leurs clients un ou des contrats d'assurances.

Les Indicateurs ne sont pas autorisés à le faire, et peuvent uniquement attirer l'attention des consommateurs sur l'utilité qu'ils ont à souscrire une garantie de nature annulation ou incendie auprès d'un assureur spécialisé.

### Quelles en sont les incidences en termes de communication ?

Voici un modèle de vignette autorisée pour un mandataire d'intermédiaire d'assurances, sur laquelle le produit est détaillé :



#### VOUS VENEZ DE RESERVER UNE LOCATION DE VACANCES ?

CLEVACANCES vous recommande de souscrire à l'assurance annulation, interruption, responsabilité civile locative qui vous permettra:

- D'être remboursé des sommes versées ou à verser (arrhes ou acompte) en cas d'événement vous empêchant de vous rendre sur les lieux de vos vacances
- De disposer d'une assurance Responsabilité Civile locative pour les dommages matériels causés suite à incendie, explosion, dégâts des eaux (cette assurance est obligatoire pour les risques locatifs)

Nous vous proposons le produit ADAR du cabinet ALBINET, une solution adaptée à vos besoins.

[Cliquez pour obtenir le montant de votre prime](#)

Voici un modèle de vignette autorisée pour un indicateur, sur laquelle ne figure aucun nom de produit :



#### VOUS VENEZ DE RESERVER UNE LOCATION DE VACANCES ?

Vous recherchez une assurance annulation, responsabilité civile locative (casse...),  
Le cabinet ALBINET via son site ADUCIEL vous propose une solution adaptée à vos besoins

[Cliquez pour obtenir le montant de votre prime](#)

## Synthèses pratiques pour le professionnel, le propriétaire et le locataire

L'échelle possible des OBLIGATIONS pour les locations meublées	Locataire	(co)Propriétaire Assurance PNO (propriétaire non occupant)	Co Propriété Voisins et tiers ; et leurs assureurs Assurance Multirisques Immeuble
<b>CODE CIVIL</b>			
Dans le Code Civil, en cas de location meublée, l'assurance des risques locatifs n'est pas obligatoire	Le locataire doit néanmoins <u>répondre des dommages qui arrivent pendant sa jouissance (article 1732 du Code Civil et notamment d'incendie article 1733 dudit Code).</u>	Le copropriétaire peut essayer de garantir les RC de ses locataires successifs dans le cadre de baux de moins de 3 mois.	Tiers vis-à-vis du (co) propriétaire et du locataire. Il n'est pas concerné par les accords entre ceux-ci et cherchera à obtenir remboursement de son préjudice.
Le locataire doit néanmoins <u>répondre des dommages qui arrivent pendant sa jouissance (article 1732 du Code Civil et notamment d'incendie article 1733 dudit Code).</u>	Il souscrit soit une assurance villégiature pour les baux de moins de 3 mois, soit une garantie Multirisques habitation		Tiers vis-à-vis du (co) propriétaire et du locataire. Il n'est pas concerné par les accords entre ceux-ci et cherchera à obtenir remboursement de son préjudice.
<b>Le Bail</b>			
L'obligation d'assurance peut figurer dans le bail. (Cass. 3 <sup>e</sup> civ. 20/01/2010 n° 09-65.791.	Il souscrit soit une assurance villégiature pour les baux de moins de 3 mois, soit une garantie MrH	Sans Objet	
Même en l'absence, le locataire doit néanmoins <u>répondre des dommages qui arrivent pendant sa jouissance (article 1732 du Code Civil et notamment d'incendie article 1733 dudit Code).</u>			Tiers vis-à-vis du (co) propriétaire et du locataire. Il n'est pas concerné par les accords entre ceux-ci et cherchera à obtenir remboursement de son préjudice.

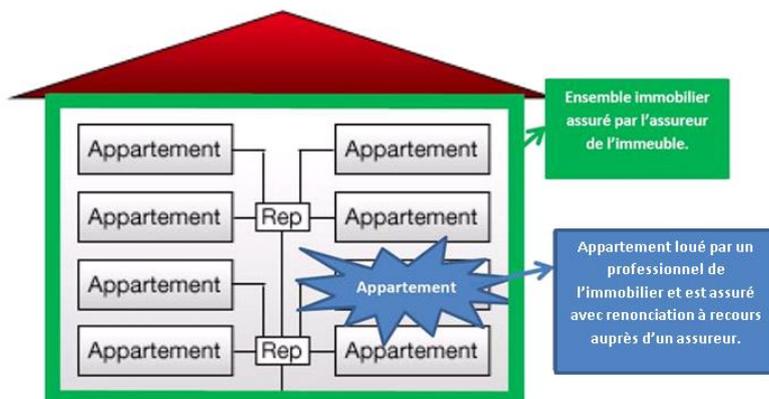
## Et une renonciation à recours ? Une esquivé ?

<p><u>Elle est parfois limitée dans son objet et ne marche pas alors en cas d'incendie, Dégâts des eaux.</u> Même, si cette restriction ne figure pas dans le contrat d'assurances passé entre le bailleur et l'assureur (cas d'une renonciation à recours générale) ; ce sont les conditions du bail qui seront retenues par l'assureur ; puisqu'elles font la Loi entre les parties.</p>		<p>La renonciation à recours n'est pas opposable aux tiers, notamment à l'assureur de l'immeuble, ni aux voisins et tiers, ni à leurs assureurs.</p>	<p>La renonciation à recours n'est pas opposable aux tiers, notamment à l'assureur de l'immeuble, ni aux voisins et tiers, ni à leurs assureurs.</p>
<p><b>Vis-à-vis du professionnel</b></p>		<p><u>L'assureur qui aura procédé à l'indemnisation du bailleur ne manquera pas de se retourner contre le professionnel, au titre de la subrogation légale ; s'il a manqué à ses obligations de vigilance.</u></p>	<p><u>L'assureur qui aura procédé à l'indemnisation du bailleur ne manquera pas de se retourner contre le professionnel, au titre de la subrogation légale ; s'il a manqué à ses obligations de vigilance.</u></p>

Voir schéma ci-après

Les flammes et la fumée ne sont pas cantonnées à l'appartement où elles ont pris naissance : elles montent ☹ !

Les eaux, provenant, soit de la rupture de canalisations ou de dégorgement, ou de l'intervention des pompiers ne sont pas cantonnées à l'appartement que vous avez loué : elles descendent. ☹ !



## Synthèse des garanties pour le professionnel

Qualité du Professionnel	Protection de ses Responsabilités civiles	Protection de ses mandants (propriétaires)	Protection des locataires	Le conseil
Agent Immobilier	Responsabilité civile et garantie financière obligatoires. La carte T (Transaction) est insuffisante dans le cadre d'un mandat de gestion ; il faut la carte G (Gestion).	Bien vérifier l'adéquation entre les montants assurés et l'activité qui peut porter par exemple sur des biens de prestige. Une sous-assurance alors que la RC du professionnel est engagée peut avoir des conséquences dramatiques pour la pérennité du professionnel		Demander conseil et couverture auprès d'un professionnel de l'assurance
Agence de voyages	Responsabilité civile et garantie financière obligatoires			
Loueur sous-loueur	A moins qu'il ne soit un des 2 professionnels ci-dessus, l'activité de loueur sous-loueur n'est pas réglementée. Le loueur sous-loueur est le loueur principal du bien donné ensuite en sous-location.	Si le professionnel est agent immobilier ou agence de voyage ; il est assuré à condition d'avoir déclaré cette activité à son assureur. S'il n'est ni agent immobilier, ni agent de voyage ; l'activité, quoique non réglementée est assurable ; après affiliation à un syndicat professionnel		Demander conseil pour adhérer auprès d'un syndicat professionnel
Plate-formes	Les plate-formes sont des nouveaux intervenants. A grand renfort d'internet et de réseaux sociaux, ils mettent en relation propriétaires et locataires. Certaines plate-formes vont jusqu'à la réservation et le paiement en ligne.	La plate-forme peut être assurée en RC prestataire de services. Au niveau de la plateforme, on ne peut considérer que les propriétaires sont des mandants, car il n'y a pas de mandat de gestion. Seules les modalités des abonnements et les conditions générales d'utilisation du site internet définissent les responsabilités. La frontière est parfois étroite entre Plate-formes et agents immobiliers, lorsque les loyers sont encaissés par le professionnel ; à moins de l'intervention d'un tiers de confiance dans le process de transaction et de collecte des fonds.		Demander conseil et couverture auprès d'un professionnel de l'assurance

<b>La protection du patrimoine de leurs clients passe également par la proposition de garanties d'assurance ; ceci implique d'autres obligations</b>				
<b>Qualité du Professionnel</b>	<b>Protection de ses Responsabilités civiles</b>	<b>Protection de ses mandants (propriétaires)</b>	<b>Protection des locataires</b>	<b>Le conseil</b>
Le professionnel reste dans l'incitation, sans présenter de produits ( ex. il est de votre intérêt de prendre une garantie annulation) ni faire un acte positif d'encaissement de cotisation.	Il est considéré par les autorités de contrôle comme un indicateur.	La responsabilité de la présentation, de la souscription, de l'encaissement des cotisations incombe au professionnel de l'assurance		S'adresser à un spécialiste pour des garanties dédiées aux locations de courte ou de moyenne durée
Le professionnel souhaite présenter un produit, même sans encaisser de cotisation	Il n'en a pas le droit, à moins d'être Mandataire d'Intermédiaire d'Assurances. Cela passe par la signature d'un mandat, l'inscription à l'Orias (conditions de diplômes et/ou de formation professionnelle), la souscription d'une assurance de RC professionnelle distincte et éventuellement d'une garantie financière.	Certains actes sont délégués par le professionnel de l'assurance au MIA, dans le cadre strict d'un mandat et sous le contrôle des autorités de tutelle de l'assurance		S'adresser à un spécialiste des assurances de location saisonnières ou de courte durée (moins de 1 an)

## Synthèse des garanties pour le propriétaire ou co-propriétaire

Le propriétaire ou co-propriétaire d'un bien destiné à être loué meublé				
Phase d'acquisition	Protection de son patrimoine financier	Protection de son patrimoine physique et de ses responsabilités	Protection des locataires	Le conseil
Le bien est généralement financé par un emprunt immobilier	Le prêt est assorti d'une assurance emprunteur ; ne pas oublier d'associer une garantie protection revente en cas d'obligation imprévue de revendre ce bien avant terme.			A la première année du prêt, il est possible de proposer à son banquier un contrat d'assurances à garanties équivalentes. <u>Attention</u> la Cour de Cassation vient de préciser que la faculté de résiliation annuelle de ce contrat n'est plus possible au-delà.
Assurance Bâtiment	Si le bien est occupé de manière ponctuelle  Si aucune occupation de votre fait	Souscrire un contrat de type multirisques habitation, avec une déclaration à l'assureur précisant que vous louerez jusqu'à x mois par an.  Souscrire un contrat de type (co) Propriétaire non occupant avec une clause précisant que vous louez en meublé et que vous agissez tant pour votre compte que pour le compte de qui il appartiendra ; et notamment des locataires successifs. Prévoir une clause de renonciation à recours.		

**Le propriétaire ou co-propriétaire d'un bien destiné à être loué meublé**

<b>Le propriétaire ou co-propriétaire d'un bien destiné à être loué meublé</b>				
<b>Location saisonnière de moins de 3 mois</b>	<b>Protection de son patrimoine financier</b>	<b>Protection de son patrimoine physique et de ses responsabilités</b>	<b>Protection des locataires</b>	<b>Le conseil</b>
	Attention au choix des termes dans le contrat de location, arrhes ou acomptes.	Avoir informé son assureur de la mise en location de son bien, car celui-ci peut considérer qu'il s'agit d'un risque aggravant. Demander au locataire une attestation d'assurance villégiature ou le faire souscrire une garantie		Faire souscrire ou souscrire une garantie de type annulation/ multirisques vacances en prenant soin de la territorialité du bien loué
<b>Location de plus de 3 mois et de moins de 1 an</b>	<b>Protection de son patrimoine financier</b>	<b>Protection de son patrimoine physique et de ses responsabilités</b>	<b>Protection des locataires</b>	<b>Le conseil</b>
	Attention aux risques d'impayés.	Avoir informé son assureur de la mise en location de son bien, car celui-ci peut considérer qu'il s'agit d'un risque aggravant. Demander au locataire une attestation d'assurance multirisques habitation pour la durée du bail ou le faire souscrire un tel contrat		Faire souscrire un contrat Multirisques Habitation de courte durée
<b>Location de plus de 1 an</b>	<b>Protection de son patrimoine financier</b>	<b>Protection de son patrimoine physique et de ses responsabilités</b>	<b>Protection des locataires</b>	<b>Le conseil</b>
Il s'agit d'un cas classique de location d'un bien meublé.	Attention aux risques d'impayés, vérifier les cautions	Avoir informé son assureur de la mise en location de son bien, car celui-ci peut considérer qu'il s'agit d'un risque aggravant. Demander au locataire une attestation d'assurance multirisques habitation à tacite reconduction ou le faire souscrire un tel contrat		Faire souscrire un contrat Multirisques Habitation

## Synthèse des garanties pour le locataire

Le locataire d'un bien loué meublé			
Location saisonnière de moins de 3 mois	Protection de son patrimoine financier	Protection de son patrimoine physique et de ses responsabilités	Le conseil
	Le contrat de location, précise la nature des sommes versées par avance. Selon qu'il s'agisse d'arrhes ou acomptes, les engagements ne sont pas les mêmes. Indépendamment des sommes engagées pour la location, il est présumé responsable des dommages subis par le bien loué.	Vérifiez que votre contrat Multirisques Habitation de votre résidence principale a bien une garantie villégiature et que celle-ci est valable pour la territorialité du bien loué.	Si vous passez par un professionnel de la location saisonnière (agence immobilière ou agence de voyage) celui-ci connaît le bien. Si vous passez par une plate-forme de réservation entre particuliers, prenez en plus des garanties annulation, des garanties d'assurance de non-conformité du bien loué et de transactions frauduleuses.
Location de plus de 3 mois et de moins de 1 an	Protection de son patrimoine financier	Protection de son patrimoine physique et de ses responsabilités	Le conseil
	Pas de dispositions particulières pour le locataire.	Souscrivez un contrat Multirisques Habitation de courte durée .Ce contrat couvre à la fois vos responsabilités et vos biens propres	Assurez-vous !
Location de plus de 1 an	Protection de son patrimoine financier	Protection de son patrimoine physique et de ses responsabilités	Le conseil
Il s'agit d'un cas classique de location d'un bien meublé.	Pas de dispositions particulières pour le locataire.	Souscrivez un contrat Multirisques Habitation. Ce contrat couvre à la fois vos responsabilités et vos biens propres.	Assurez-vous !

### [ADAR : l'assurance annulation pour des locations de courte durée en Europe](#)

C'est 4 garanties indispensables et complètes pour des séjours en toute sérénité :

- Annulation.
- Interruption du séjour.
- Responsabilité Civile Villégiature.
- Recherche et sauvetage en mer ou montagne.

### [ADAR Plus : l'assurance annulation pour des locations de courte durée dans le monde entier](#)

Voyagez l'esprit léger grâce à notre package de :

- Annulation, interruption du séjour.
- Responsabilité Civile Villégiature.
- Non-conformité du bien loué.
- Pertes pécuniaires directes résultant d'actes malhonnêtes ou de fraude.

### [ADAR LUXE: l'assurance annulation pour des locations de prestige en France](#)

Vous louez un bien de prestige pour vos vacances ou pour un séjour professionnel, notre gamme d'assurance vous permet de bénéficier d'un contrat haut de gamme avec des garanties élevées. Les garanties sont au cœur de nos contrats pour des locations de luxe avec un plafond de garantie de 10 000 € en cas de casse et couvrant des locations luxueuses jusqu'à 30 000 €.

### [LOCPLUS, l'assurance Propriétaire Non Occupant, pour des biens situés en France Métropolitaine](#)

Vous mettez en location votre bien ; soit dans le cadre d'une opération patrimoniale (défiscalisation); soit pour en tirer un revenu locatif.

Ces locations peuvent être de courte durée (< 3 mois) ou de durée plus longue :

- L'assurance du locataire ne comprend pas l'assurance de Responsabilité Civile Non Occupant.
- Le propriétaire est responsable des dommages corporels, matériels et immatériels subis par les locataires

En l'absence d'assurance de l'immeuble, vous risquez de perdre votre capital

### [LOC+SÛR Multirisques Habitation de courte durée](#)

Une Multirisques Habitation de courte durée garantissant :

- Vos responsabilités locatives
- Vos effets personnels (mobilier compris)
- Une durée de contrat qui suit celle de votre bail.

### **Multirisques Immeuble**

Nous avons développé nos propres intercalaires en négociant des améliorations fondamentales aux produits de base des compagnies majeures.

## Glossaire

---

### ACCIDENT

Un événement soudain et fortuit atteignant toute personne physique, non intentionnel de la part de la victime, provenant de l'action soudaine d'une cause extérieure et lui interdisant tout déplacement par ses propres moyens.

### ACOMPTES

Les acomptes sont des sommes versées par le locataire avant la prise en location du bien. L'abandon des acomptes ne constitue pas l'abandon du contrat, car l'engagement du locataire est irrévocable pour la totalité des sommes prévues au contrat de location.

### ARRHES

Les arrhes sont des sommes versées par le locataire avant la prise en location du bien. L'abandon des arrhes constitue l'abandon d'un contrat.

### MALADIE

Une altération de santé dûment constatée par un docteur en médecine, nécessitant des soins médicaux et présentant un caractère soudain et imprévisible.

### NON-CONFORMITE DU BIEN LOUE

Par « non conformité substantielle », il faut entendre :

- des défauts d'une telle ampleur et d'une telle durée qu'ils rendent impossible le séjour dans des conditions normales d'usage ;
- Concernant les biens ou de services ou équipements attachés à la location et listés au sein de l'annonce qui représentent une véritable valeur ajoutée à la location et qui ont été déterminants dans le choix du Preneur :
  - leur absence constatée lors de l'entrée dans les lieux, le premier jour de la location
  - leur défaut de fonctionnement constaté lors de l'entrée dans les lieux, le premier jour de la location.

### PHISHING

L'hameçonnage, phishing ou filoutage est une technique utilisée par des fraudeurs pour obtenir des renseignements personnels dans le but de perpétrer une usurpation d'identité.

### RENONCIATION A RECOURS

Les renoncements à recours sont usuelles dans le domaine des prestations de services.

Elles ne peuvent pas être accordées sans l'accord de l'assureur du bien car elle le prive d'un droit reconnu par la loi.

L'assureur est en droit à demander une surprime à son assuré, pouvant atteindre 50% de la prime due par celui-ci.