

Location saisonnière : quelle assurance ?

Avant de louer un bien immobilier à des vacanciers ou de réserver une location de vacances, en France ou à l'étranger, il est indispensable de se renseigner sur l'assurance du logement loué en cas d'incendie ou de dégâts des eaux. Voici un petit guide pratique à l'usage des propriétaires et des locataires.

Sommaire

[Qui se charge de l'assurance ?](#)

[Que doit faire le locataire ?](#)

[Que doit faire le propriétaire ?](#)

Qui se charge de l'assurance ?

En ce qui concerne l'assurance habitation d'une **location de vacances**, trois cas de figure sont possibles :

- le propriétaire se charge de l'assurance habitation du bien qu'il loue
- le locataire est couvert par ses propres contrats d'assurance
- le locataire souscrit une assurance habitation pour la durée de la location saisonnière.

Dans le premier cas, le logement loué fait l'objet d'une assurance habitation à l'année.

Si le propriétaire et son assureur se sont engagés à ne rien réclamer au locataire en cas d'incendie ou de dégâts des eaux, on parle d'un **abandon de recours** ou d'une **renonciation à recours**.

Cette clause figure dans le contrat de location saisonnière et dans le contrat d'assurance du propriétaire. En revanche, la responsabilité du locataire reste entière à l'égard des voisins et des tiers.

Si le propriétaire a souscrit une **assurance "pour le compte de qui il appartiendra"** avec abandon de recours, le locataire est couvert pour l'incendie et les dégâts des eaux, même à l'égard des voisins et des tiers. Toutes les autres dégradations commises par le locataire (meublier cassé, objet détérioré ou perdu) restent à sa charge.

Dans les autres cas évoqués ci-dessus, le propriétaire laisse au locataire la charge de s'assurer. Le locataire peut :

- soit être couvert par ses propres contrats d'assurance (notamment au titre de la **garantie villégiature** de l'assurance habitation de sa résidence principale)
- soit souscrire un contrat incendie ou multirisques, pour la durée de ses vacances.

Que doit faire le locataire ?

L'occupant d'une location de vacances peut être tenu responsable des dommages occasionnés au logement ou au mobilier pendant son séjour.

Avant de signer le contrat de location, vérifiez si vous êtes couvert par votre assurance multirisques habitation ou si le propriétaire a souscrit une assurance pour le logement qu'il vous loue et a renoncé à tout recours contre vous (cette clause doit figurer dans le contrat de location).

Si le contrat d'assurance de votre résidence principale comporte une "garantie villégiature", **vérifiez l'étendue de la garantie** (limites géographiques, durée) **et son montant**. Si le montant est insuffisant compte tenu de la valeur de la maison ou de l'appartement loué, demandez à votre assureur une extension de garantie.

Si votre contrat habituel ne prévoit pas de garantie villégiature, souscrivez un contrat incendie ou multirisques limité à la durée de votre location saisonnière.

En cas de sinistre pendant la location, prévenez immédiatement le propriétaire ou l'agence de location. Si vous êtes en charge de l'assurance du logement, prévenez également votre assureur dans les délais indiqués dans votre contrat.

Que doit faire le propriétaire ?

Avant de louer un bien en location de vacances, le propriétaire doit :

- informer son assureur qu'il compte louer le logement en location saisonnière
- vérifier que sa garantie responsabilité civile est valable à l'égard des locataires, notamment en cas de dommages corporels
- ajouter si besoin une garantie "recours de locataires contre le propriétaire" (cette garantie joue si un dommage est causé au locataire par un dégât des eaux ou un incendie liés à un défaut d'entretien).

Le propriétaire peut demander une clause "abandon de recours" ou "renonciation à recours" ou bien souscrire une assurance "pour le compte de qui il appartiendra", avec abandon de recours (voir le premier paragraphe).

Il peut aussi demander 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).

En début de location, le propriétaire et le locataire doivent **faire un état des lieux et un inventaire des objets mobiliers**. L'état des lieux et l'inventaire seront ensuite vérifiés en fin de location pour constater les détériorations et les objets manquants.

En cas de sinistre pendant la location, le propriétaire en charge de l'assurance doit :

- faire une déclaration de sinistre à son assureur
- faire procéder à une expertise avant la fin du séjour
- si l'expertise n'est pas possible dans ce délai : rédiger un état des lieux avec le locataire ou, à défaut, faire établir un constat d'huissier.

Location saisonnière - Assurance location

AFIGEST
30 rue Raphaël MARSEILLE
Tel 04 91 76 22 23
Mail contact@afigest.com