Fiche pratique n°A3
ASSURANCES

Si l'assurance d'un meublé de tourisme destiné à la location saisonnière n'est pas obligatoire, tant pour le locataire que pour le propriétaire, nous vous conseillons cependant de souscrire à certaines garanties. En effet, les règles de la responsabilité civile s'appliquent : le locataire devra indemniser le propriétaire s'il cause des dommages au mobilier et aux murs. Il est également responsable des préjudices causés aux voisins et autres personnes, suite à un sinistre qu'il aurait provoqué. Quant au propriétaire, il devra pour sa part indemniser toutes les personnes physiques et morales ayant subi des dommages par la faute de son bien immobilier. En pratique, vous pouvez prendre l'assurance en charge ou imposer que votre locataire soit assuré (ce qui peut s'avérer compliqué si ce dernier est un voyageur étranger). Ces précisions doivent être inscrites dans le contrat de location.

1. Le propriétaire

Vous pouvez exiger du locataire qu'il vous fournisse une attestation d'assurance « responsabilité civile spéciale villégiature » ou prendre vous-même en charge cette assurance, en partie ou en totalité.

A noter : *le propriétaire doit vérifier si son contrat l'oblige à une occupation minimale (par les locataires ou par lui-même). En effet, certaines garanties (contre le vol notamment) peuvent être annulées si le meublé est inoccupé pendant plus de 90 jours consécutifs.*

La responsabilité civile du loueur en meublé

En tant que loueur en meublé, vous êtes responsable de la sécurité de vos clients dans votre hébergement comme pour les prestations annexes, au même titre qu'un hôtelier. Par exemple les dommages corporels résultant d'une lourde chute dans l'escalier suite à un défaut d'éclairage ou la rampe elle-même défaillante, un Incendie entraînant le décès du client... La liste n'est pas limitative, les responsabilités étant bien réelles.

Si l'assurance est contractée par le propriétaire, deux cas de figure sont possibles :

- Le propriétaire peut souscrire des garanties spéciales auprès de son assureur, appelées ***garanties pour le compte de qui il appartiendra***. Le locataire sera alors couvert pour les dommages qu'il pourrait causer, à lui-même ou à un tiers. Le propriétaire n'aura donc pas besoin de vérifier que le locataire dispose d'une assurance personnelle.
- Le propriétaire peut également prendre des garanties plus restreintes que celles ci-dessus. Ces garanties, appelées ***abandon de recours*** (ou *renonciation à recours*), ne couvrent que les dommages causés par les locataires au meublé de tourisme, en excluant ceux causés aux personnes ou aux immeubles voisins. La responsabilité civile du locataire reste engagée à l'égard des tiers autres que le propriétaire. Le propriétaire peut donc imposer au locataire de justifier d'une assurance couvrant les risques qui ne sont pas couverts par l'*abandon de recours*.

La garantie ***recours des locataires contre le propriétaire*** permet au propriétaire d'assurer sa responsabilité civile si un manque d'entretien du bâtiment est à l'origine d'un dommage causé à un locataire.

A noter : Si votre activité de location est commerciale (*Voir Fiches n°A1 et n°A2*), vous êtes tenu de souscrire une assurance responsabilité civile professionnelle dédiée au meublé touristique qui vous protège pour les dommages éventuels subis par vos clients. Assurez également votre local et vos biens professionnels.

Clermont Auvergne Métropole
64-66 avenue de l'Union-Soviétique BP 231 - 63007 Clermont-Ferrand Cedex 1
Tél. 04 73 98 34 00 Fax. 04 73 98 34 01

2. Le locataire

Cas n°1 : le propriétaire a opté pour les garanties *pour le compte de qui il appartiendra* : le locataire est alors couvert pour les dommages qu'il pourrait causer, à lui-même ou à un tiers. Ainsi, le propriétaire n'a donc pas besoin de vérifier que le locataire dispose d'une assurance personnelle.

Cas n°2 : le propriétaire n'a pas opté pour les garanties *pour le compte de qui il appartiendra* : le contrat de location du meublé peut imposer au locataire de disposer d'une assurance pour la durée de son séjour. Bien souvent, le locataire dispose dans son contrat multirisque habitation d'une clause appelée ***garantie villégiature***. Celle-ci est généralement suffisante pour garantir la location du meublé de tourisme pendant ses vacances. Attention cependant car cette clause peut parfois se limiter à une certaine distance kilométrique du foyer. Si ce contrat ne dispose pas d'une telle garantie, le locataire peut :

- Soit conclure un contrat d'assurance spécifique auprès de l'assureur de son choix, pour la période de location du meublé
- Soit souscrire un avenant à son contrat d'assurance habitation, avec cette *garantie villégiature*

3. Je loue mon logement sur des plateformes type airbnb, leurs assurances sont-elles suffisantes ?

Les plateformes de location entre particuliers incluent des assurances, pour les propriétaires et pour les voyageurs, mais en cas de sinistre, il n'est pas facile de les activer :

- **L'assurance hôte** couvre les propriétaires et locataires en cas de poursuites engagées par un tiers suite à des préjudices corporels ou des dommages matériels. Cette garantie s'active uniquement dans le cadre d'un séjour conclu sur la plateforme.
- **La garantie hôte** couvre les propriétaires et locataires en cas de dommages causés au logement ou à leurs biens personnels pendant la durée du séjour du voyageur. Ces dommages sont couverts à hauteur maximale de 800 000 € par exemple sur airbnb.

Cependant, ces garanties ne couvrent pas tout. Elles ne proposent pas de protection en cas de vol, considéré comme un acte volontaire. Elles excluent les espèces et les titres, les animaux domestiques, la responsabilité individuelle et les parties communes. Enfin les conditions d'indemnisation sont très limitées. L'assurance de la plateforme n'intervient qu'en **dernier recours**, si le litige n'a pu être réglé directement avec le locataire.

Tout logement mis en location doit être bien assuré au préalable. Bien que les assurances proposées se montrent rassurantes, ces garanties restent partielles et leurs activations sont soumises à des conditions qui en limitent l'utilisation. Vous devez donc compléter ces garanties. Les assureurs proposent des clauses spécifiques qui offrent une couverture plus étendue que celle proposée quand le souscripteur ne fait qu'un usage «classique» de son logement, en tant que résident.

Bon à savoir :
Airbnb ne couvre que les logements dits « admissibles », c'est-à-dire que vous devez avoir l'accord de votre propriétaire si vous souhaitez le sous-louer, et si vous êtes dans une copropriété, vous assurer que le règlement intérieur autorise bien l'activité de location touristique.

Clermont Auvergne Métropole
64-66 avenue de l'Union-Soviétique BP 231 - 63007 Clermont-Ferrand Cedex 1
Tél. 04 73 98 34 00 Fax. 04 73 98 34 01