

Lorsque l'on met en location saisonnière sa résidence secondaire, on se pose inévitablement la question de l'assurance : s'il y a un dégât, suis-je bien couvert ? Si les vacanciers font une tâche sur mon canapé neuf, qui va payer ? La première chose à faire est d'informer par écrit son assureur que son bien va être loué de façon saisonnière et de lui demander la couverture d'assurance qui convient dans le cadre de cette activité.



L'assurance du locataire

Si vous posez simplement la question à votre assureur « que faut-il faire ? », il vous répondra tout aussi simplement : « il vous suffit de demander à chaque locataire de produire une attestation de type extension villégiature qui est très souvent incluse dans l'**assurance multirisque habitation du locataire**. Cette clause permet à l'assurance multirisque habitation du locataire de fonctionner pendant ses vacances dans votre logement ».

En effet, cette extension permet d'assurer votre locataire contre les dégâts éventuels qu'il pourrait causer à votre logement (dégâts des eaux, vols, incendies ...) ou à vos voisins durant le séjour (responsabilité du locataire à l'égard des voisins) en transférant certaines garanties (dont la responsabilité civile) de l'habitation principale du locataire vers votre logement loué.

Sur le principe, cette extension villégiature semble convenir parfaitement... Pourtant, ce n'est pas non plus « la solution idéale » pour au moins 3 raisons :

- Vos meubles (et en particulier le canapé neuf évoqué au début) ne seront couverts que si le dommage a pour origine un événement précis c'est-à-dire un incendie ou un dégât des eaux. En revanche, la tâche grasse (qu'un petit enfant aurait laissé en mangeant son pain au chocolat sur le canapé) ne sera pas prise en charge par l'assurance.
- Malgré ce qu'en pensent certains assureurs, demander une attestation d'assurance (et vérifier sa validité à chaque location) n'est pas forcément très apprécié de certains locataires qui comprennent mal que le logement soit assuré par eux-mêmes et non par le propriétaire. Cela est d'autant plus vrai que la location est luxueuse.
- Enfin, si vous avez des locataires étrangers (ce qui se produit régulièrement), il ne sera pas simple d'expliquer, en langue étrangère, pourquoi il faut, en France, produire une attestation d'extension villégiature. Il sera difficile de plus -si tant est qu'ils arrivent à produire ce document- d'en vérifier sa validité.

Une autre solution consiste à proposer au locataire de souscrire une assurance spécifique pour le séjour de type « annulation vacances » qui peut alors inclure- entre autres - une garantie de type responsabilité civile pour les dommages matériels accidentels causés aux biens mobiliers se trouvant à l'intérieur de la location et aux biens immobiliers appartenant au propriétaire du logement loué. Cette garantie s'accompagne d'un plafond de remboursement et d'une franchise.

Enfin, cette assurance doit rester facultative et ne peut en aucun cas être imposée au locataire (ou être intégrée et cachée dans le prix du loyer).

Site propriétaires : www.conciergerie.airetmer.com

Site locataires : www.airetmer.com

contact@airetmer.com

L'assurance du propriétaire

En tant que propriétaire non occupant du logement que vous louez, vous n'êtes donc légalement pas obligé de souscrire une assurance et vous pourriez donc imposer au locataire d'en faire son affaire à travers le contrat de location. Mais dans le cadre de la location saisonnière de courte durée, il semble inapproprié d'aller dans cette direction pour les raisons expliquées auparavant mais également par le simple fait que votre bien risque d'être, de temps en temps, occupé par vous-même.

Le conseil est donc - en tant que propriétaire - de prendre l'initiative d'assurer son propre logement pour le compte du locataire en souscrivant une garantie spécifique de type « pour le compte de qui il appartiendra ». Cette garantie couvrira alors toutes les personnes qui occupent votre résidence contre les risques locatifs (dégâts des eaux, incendie et explosion) vis-à-vis de vous, de vos voisins et de vos tiers.

L'avantage est que vous n'aurez pas à vérifier à chaque location si votre client est assuré ou non, ce qui vous permettra de ménager la susceptibilité de certains.

Une solution intermédiaire consisterait à souscrire une garantie « abandon de recours » ou « renonciation à recours » qui à l'instar de la garantie « pour le compte de qui il appartiendra », couvrira les dommages causés à votre logement mais ne couvrira pas les dommages causés aux voisins et aux tiers. Dans ce cas, il faudrait vérifier que la responsabilité civile du locataire peut prendre le relai (ce qui commence à devenir un montage assez compliqué).

La mauvaise nouvelle est que certains assureurs (très souvent les assureurs mutualistes) ne proposent pas ces 2 types de garantie et il vous faudra changer alors d'assureur pour en bénéficier.

Soyons pragmatiques

Et pour votre canapé avec la tâche grasse de chocolat, il nous reste quelques pistes de réflexion. L'indispensable caution (ou le dépôt de garantie) responsabilise le locataire pendant la durée du séjour et fonctionne bien.

Dans tous les cas, la règle d'or est de constater le (ou les) désordre(s) immédiatement au départ du locataire car - en particulier si vos locations s'enchaînent ce qui est très souvent le cas pendant la saison touristique - vous aurez encore plus de mal à engager la responsabilité du locataire si vous différez dans le temps la constatation et la résolution du problème.

L'activité de location saisonnière induit des risques et aucune assurance ne pourra les couvrir à 100%. Un logement loué 20 ou 25 semaines par an s'use fatalement plus vite qu'un logement qui reste fermé ou qui n'est exclusivement occupé que par le propriétaire.

Comme dans tout « business », si on réalise un revenu locatif de 100, il ne faut pas considérer que 100% du revenu constitue le bénéfice. 5% doivent être provisionnés pour prendre en compte ces risques locatifs afin de remplacer le cas échéant - tel ou tel objet ou réparer tel ou tel dommage.

Ayons le sens pratique et partons du principe qu'il vaut mieux prévenir que guérir. Pour votre canapé neuf, prévoyez tout simplement une housse qui, en cas d'accident, sera facilement lavable ou remplaçable. Ce sera plus simple que gérer un litige avec votre locataire ou avec votre assureur. Maîtriser le risque locatif, c'est certes avoir un bon contrat d'assurance mais aussi et surtout organiser son logement afin qu'il soit adapté à l'usage locatif et mettre en place un mode de fonctionnement afin d'accompagner efficacement le locataire pendant son séjour :

- lui expliquer à son arrivée, via le livret d'accueil remis par Air et Mer Vacances, le bon usage de la maison et des différents équipements,
- lui montrer que l'on est réactif en cas de problème ou dysfonctionnement de tel ou tel appareil,
- lui montrer que l'on est attentif, vigilant et que l'agence sera là pour son départ.

C'est le métier d'Air et Mer Vacances : conseiller, louer, prendre soin de votre résidence et garantir la satisfaction des locataires.