



## Resiliation assurance habitation pour vente

Par **spirro**, le **03/05/2019** à **20:49**

Bonjour,

En cas de vente d'un logement, est-il possible de résilier l'assurance habitation de ce logement à la date de la vente ?  
ou l'assurance ne peut être résiliée qu'à la date anniversaire du contrat ?

Si c'est possible de la faire , quels sont les justificatifs à fournir à l'assureur ?

Merci.

Par **chaber**, le **04/05/2019** à **07:50**

bonjour

le cas de vente est prévu par l'article du code des assurances  
[citation]Article L121-10

Modifié par Ordonnance n°2017-1433 du 4 octobre 2017 - art. 5

En cas de décès de l'assuré ou d'aliénation de la chose assurée, l'assurance continue de plein droit au profit de l'héritier ou de l'acquéreur, à charge par celui-ci d'exécuter toutes les obligations dont l'assuré était tenu vis-à-vis de l'assureur en vertu du contrat.

Il est loisible, toutefois, soit à l'assureur, soit à l'héritier ou à l'acquéreur de résilier le contrat.

L'assureur peut résilier le contrat dans un délai de trois mois à partir du jour où l'attributaire définitif des objets assurés a demandé le transfert de la police à son nom.

En cas d'aliénation de la chose assurée, celui qui aliène reste tenu vis-à-vis de l'assureur au paiement des primes échues, mais il est libéré, même comme garant des primes à échoir, à partir du moment où il a informé l'assureur de l'aliénation par lettre recommandée ou par envoi recommandé électronique.

Lorsqu'il y a plusieurs héritiers ou plusieurs acquéreurs, si l'assurance continue, ils sont tenus solidairement du paiement des primes.

Il ne peut être prévu le paiement d'une indemnité à l'assureur dans les cas de résiliation susmentionnés.

Les dispositions du présent article ne sont pas applicables au cas d'aliénation d'un véhicule terrestre à moteur.

[/citation]

Immédiatement après la signature de vente chez le notaire, LRAR à l'assureur lui précisant immeuble vendu le XXX au profit de XXXX selon signature du xxxx chez Me xxxx

Par **Lag0**, le **04/05/2019** à **08:30**

Bonjour chaber,

Dans les faits, cela ne se passe pas souvent comme dans l'article cité. J'ai acheté (et vendu) pas mal de biens immobiliers, je n'ai jamais "hérité" de l'assurance des précédents propriétaires et donc jamais demandé une telle résiliation, je suis toujours arrivé avec ma propre assurance.

Par **Tisuisse**, le **04/05/2019** à **09:51**

Et pourtant, cet article L 121-10 étant de caractère impératif et non supplétif, en cas de sinistre il s'applique. La jurisprudence l'a rappelé en son temps. Il faut reconnaître que tant les agences immobilières, les notaires voire les banquiers qui font aussi de l'assurance, ignorent, ou feignent d'ignorer cet article.

J'ai vendu plusieurs fois ma maison pour en acheter une autre et, à chaque fois, j'ai fait l'application stricte de cet article. J'ai informé, par écrit, le notaire et rappelé cette disposition oralement à l'acheteur le jour de la signature de l'acte authentique. Dès cette signature faite, le notaire a remis l'attestation adéquate et j'ai envoyé la mienne à mon assureur, à ce dernier de faire ensuite le nécessaire vis à vis de l'acheteur.

En ce qui concerne les appartements e copropriété, 2 cas de figure se présentent :

- le contrat du copropriétaire exclut l'assurance des biens immobiliers puisque déjà couverts par le contrat du syndic, l'article L 121-10 ne s'applique pas,
- le contrat du copropriétaire inclut l'assurance des biens immobiliers, l'article L 121-10 s'applique.

Ce n'est pas plus compliqué que ça.

Par **spirro**, le **04/05/2019** à **10:13**

bonjour,

Je n'ai pas bien compris les différentes explications données.

Je posais la question pour une personne âgée qui est entrée en maison de retraite et a mis son appartement en vente.

Cette personne a payé son assurance habitation pour la période du 10 avril 2019 au 9 avril 2020.

Si elle vend son appartement, par exemple le 5 septembre 2019.

Est-ce qu'elle pourra résilier à la date du 6 septembre 2019 et se faire rembourser une partie de sa cotisation annuelle ?

ou bien, elle ne pourra résilier qu'à l'échéance du 9 avril 2020 et n'aura aucun remboursement.

Par **Tisuisse**, le **04/05/2019** à **10:37**

Il faut voir les conditions du contrat :

- biens immobiliers garantis => non
- biens immobiliers non garantis => oui.

Par **Lag0**, le **04/05/2019** à **14:36**

[citation]Et pourtant, cet article L 121-10 étant de caractère impératif et non supplétif, en cas de sinistre il s'applique. La jurisprudence l'a rappelé en son temps. Il faut reconnaître que tant les agences immobilières, les notaires voire les banquiers qui font aussi de l'assurance, ignorent, ou feignent d'ignorer cet article. [/citation]

Alors même les assureurs normaux ignorent cet article, car je n'ai jamais vu un assureur me réclamer le paiement de l'assurance d'un ancien propriétaire d'un bien que je venais d'acheter. Et comme déjà dit, j'en ai acheté quelques uns dans ma vie...

Par **chaber**, le **06/05/2019** à **06:38**

[citation]Alors même les assureurs normaux ignorent cet article, [/citation]les assureurs n'ignorent nullement cet article et l'utilisent régulièrement notamment dans les cas de décès du souscripteur.

Un vendeur peut très bien demander la résiliation en invoquant l'art L113.16 du code des assurances

[citation]En cas de survenance d'un des événements suivants :

- changement de domicile ;
- changement de situation matrimoniale ;
- changement de régime matrimonial ;
- changement de profession ;
- retraite professionnelle ou cessation définitive d'activité professionnelle,

**le contrat d'assurance peut être résilié par chacune des parties lorsqu'il a pour objet la garantie de risques en relation directe avec la situation antérieure et qui ne se retrouvent pas dans la situation nouvelle.**

La résiliation du contrat ne peut intervenir que dans les trois mois suivant la date de l'événement.

La résiliation prend effet un mois après que l'autre partie au contrat en a reçu notification.

L'assureur doit rembourser à l'assuré la partie de prime ou de cotisation correspondant à la période pendant laquelle le risque n'a pas couru, période calculée à compter de la date d'effet de la résiliation.[/citation]

Par Tisuisse, le 06/05/2019 à 06:57

Bonjour cher confère.

*Un vendeur peut très bien demander la résiliation en invoquant l'art L113.16 du code des assurances*

Et non, et la Cour de Cass. a tranché ce problème en son temps. **Une fois le bien vendu, le vendeur n'est plus, de plein droit, titulaire du contrat, ce contrat étant transféré de plein droit" à l'acheteur.** Seuls l'acheteur ou la compagnie d'assurance sont en mesure de résilier ce contrat. En règle générale, c'est l'assurance qui résilie pour autant que le vendeur ait communiqué, à son assurance, les coordonnées de l'acheteur. L'article L 121-10 du Code des Assurances est formel et sans aucune ambiguïté sur ce point.

Voici, pour les néophytes, l'article en question :

*Article L121-10*

*Modifié par Ordonnance n°2017-1433 du 4 octobre 2017 - art. 5*

***En cas de décès de l'assuré ou d'[s]aliénation de la chose assurée, l'assurance continue de plein droit au profit de l'héritier ou de l'acquéreur[s], à charge par celui-ci d'exécuter toutes les obligations dont l'assuré était tenu vis-à-vis de l'assureur en vertu du contrat.***

*Il est loisible, toutefois, soit à l'assureur, soit à l'héritier ou à l'acquéreur de résilier le contrat. L'assureur peut résilier le contrat dans un délai de trois mois à partir du jour où l'attributaire définitif des objets assurés a demandé le transfert de la police à son nom.*

*En cas d'aliénation de la chose assurée, celui qui aliène reste tenu vis-à-vis de l'assureur au paiement des primes échues, mais il est libéré, même comme garant des primes à échoir, à partir du moment où il a informé l'assureur de l'aliénation par lettre recommandée ou par envoi recommandé électronique.*

*Lorsqu'il y a plusieurs héritiers ou plusieurs acquéreurs, si l'assurance continue, ils sont tenus solidairement du paiement des primes.*

*Il ne peut être prévu le paiement d'une indemnité à l'assureur dans les cas de résiliation*

*susmentionnés.*

*Les dispositions du présent article ne sont pas applicables au cas d'aliénation d'un véhicule terrestre à moteur.*

Par **Lag0**, le **06/05/2019** à **07:23**

Bonjour Tisuisse,

L'article a déjà été cité plus haut...

Et comme je le disais, je n'ai jamais vu l'application de cet article dans la réalité. Jamais un assureur d'un vendeur n'est venu me demander quoi que ce soit après l'achat d'un bien immobilier.

Par **Tisuisse**, le **06/05/2019** à **07:53**

C'est pourtant, lorsque je travaillais dans une compagnie d'assurances (siège social à Paris) ce que je pratiquais. Systématiquement, mes collaborateurs devaient demander les coordonnées de l'acheteur puis procéder à la résiliation directement auprès de l'acheteur. C'est une obligation qui nous est faite par le Code des Assurances. L'article L 121-10 n'a pas de caractère supplétif (nonobstant toutes dispositions contraire, etc.) mais un caractère impératif.

Voici l'affaire qui s'était déroulée au cours des années 70 ou 80.

Monsieur X vend sa maison à Monsieur Y maison assuré par Monsieur X auprès de la Compagnie d'Assurance A.

Monsieur X demande, après la vente, la résiliation de son contrat et la Compagnie A accède à sa demande.

Or, 10 jours après cette vente, la maison vendue est totalement détruite par un incendie accidentel. Monsieur Y n'avait pas encore assuré sa maison et demande à la compagnie A le remboursement des frais, demande refusée au prétexte que le contrat avait été résilié, à effet de la vente, par Monsieur X. Monsieur Y intente alors une action judiciaire contre la Compagnie A car, dit'il, étant titulaire de plein droit, à effet de la vente, du contrat souscrit par Monsieur X et la Compagnie n'ayant pas résilié le contrat à son nom, celle-ci doit la garantie. L'affaire est allée jusqu'en Cassation et la Cour de Cass. a donné raison à Monsieur Y. La compagnie A a dû payer le montant des dommages causés par l'incendie selon les clauses et conditions du contrat souscrit, en son temps, par Monsieur X.