

**Liste de questions à se poser pour le propriétaire pour évaluer son niveau de protection au regard des responsabilités qui sont les siennes en sa qualité d'Exploitant d'une structure touristique (Gîte/Chambre d'Hôtes)**

- Pensez-vous être soumis aux responsabilités d'un loueur en meublé même si votre activité est accessoire voire marginale ?  
 OUI/NON  
La réponse est OUI, et ce en référence aux articles 489-2, 1382 à 1386, 1719 et 1721 du Code Civil
- Lorsque pour agrémenter le séjour de vos hôtes vous mettez à disposition, de vos clients piscine, aire de pêche, aire de jeux pour enfants, vélos, canoës, barques, pensez-vous que votre responsabilité peut être engagée ?  
 OUI/NON  
La réponse est OUI et ce même s'il s'agit simplement d'une mise à disposition gratuite
- Avant la prise de possession des lieux par votre locataire, vous inquiétez-vous de savoir si celui-ci à une assurance spécifique « villégiature » et à jour de cotisation ?  
 OUI/NON  
La délivrance par le locataire d'une attestation d'assurance en cours de validité au 1<sup>er</sup> jour de la location qui précise en toutes lettres l'extension « villégiature » résout certaines questions.
- Pensez-vous que les assurances villégiatures sont systématiquement incluses dans les polices MR Habitation ?  
 OUI/NON
- La réponse est NON. Les assureurs proposent des contrats avec plusieurs niveaux de confort donc de prix, et ce type d'extension n'est accordé que dans les contrats les plus chers ou de très anciens contrats qui n'ont pas été réactualisés. De plus cette disposition n'est valable qu'en France donc tout locataire étranger ne connaît pas cette disposition.
- En cas d'incendie de votre hébergement touristique par imprudence ou faute de votre locataire pensez-vous que votre assurance Multirisque Habitation vous indemniserait pour vos biens immobiliers et mobiliers ?  
 OUI/NON
  - La réponse est OUI avec une réduction de l'indemnité appelée règle proportionnelle de prime si vous n'avez pas déclaré préalablement votre situation à votre assureur et si votre mauvaise foi ne peut être prouvée (art L113-9 du Code des assurances)
  - La réponse est NON si vous n'avez pas déclaré votre situation à votre assureur sciemment (pour éviter une majoration de tarif par exemple) et que votre assureur en apporte la démonstration (Art L113 –8 Code des assurances)



- Pensez-vous également qu'en cas d'incendie, votre responsabilité peut être engagée vis-à-vis des biens appartenant au locataire et détruits dans cet incendie ?  
 OUI/NON  
La réponse est OUI, notamment en cas d'incendie résultant d'un défaut d'entretien vous incombant
  
- En cas de dommages corporels survenant à un locataire par exemple une intoxication alimentaire consécutive à un repas « Table d'Hôtes » ou une mauvaise chute dans un escalier, pensez-vous que votre responsabilité peut être engagée ?  
 OUI/NON  
La réponse est OUI
  
- En cas par exemple de chute d'arbre sur un véhicule de votre locataire vous pouvez-être tenu pour responsable?  
 OUI/NON  
La réponse est OUI et en ce au titre de votre responsabilité de dépositaire (articles 1302, 1921, 1927 et suivants, 1949,1952 à 1954 du Code Civil.
  
- En cas de vol du véhicule de votre locataire remisé dans votre enclos ou même de vol du contenu du véhicule, pensez-vous que votre responsabilité peut être engagée ?  
 OUI/NON  
La réponse est OUI en vertu de cette même responsabilité de dépositaire et ce si le véhicule est remisé dans l'enceinte de votre propriété ou dans un garage privatif.
  
- En cas de cambriolage de votre gîte et de disparition de biens appartenant à votre locataire, pensez-vous que votre responsabilité peut être engagée ?  
 OUI/NON  
La réponse est OUI toujours au titre de votre responsabilité de dépositaire
  
- En cas de tempête ou foudre entraînant une destruction des biens de votre locataire, pensez-vous que votre responsabilité peut être engagée ?  
 OUI/NON  
La réponse est OUI notamment en cas de force majeure telle une tempête
  
- Avez-vous déclaré par écrit à votre assureur votre activité d'exploitant d'un hébergement touristique ?  
 OUI/NON
  
- Si OUI, votre assureur l'a-t-il consigné PAR ECRIT dans votre contrat?  
 OUI/NON



- Votre assureur vous a-t-il proposé d'insérer également à votre contrat une clause de Renonciation à recours à l'encontre de votre locataire ?  
 OUI/NON
- Si vous répondez NON à une de ces questions votre exposition à une NON GARANTIE ou une indemnisation PARTIELLE de la part de votre assureur en cas de sinistre est probable.
- Même si vous avez déclaré oralement votre activité et que l'assureur n'a pas jugé utile de consigner cela par écrit au moyen d'un avenant, cela pourrait vous être reproché en cas de sinistre MAJEUR.
- Vous payez dans ce cas une assurance comme un simple particulier alors que vous gérez une activité commerciale même si elle est secondaire.

Gérard BOCAGE

Expert en Gestion de Risques & Assurances