

Assurance habitation propriétaire non-occupant : ce qu'il faut savoir

🕒 Temps de lecture : 5 min

Par Barbara Göller — Mise à jour le 05/06/2020

L'ESSENTIEL

- L'assurance habitation propriétaire non-occupant vise à protéger un logement qui vous appartient, mais que vous n'occupez pas.
- Elle est à différencier de l'assurance multirisque habitation qui concerne les propriétaires ou locataires qui occupent leur logement.
- L'assurance propriétaire non-occupant n'est obligatoire que si votre logement se situe dans une copropriété.
- Même dans les cas où l'assurance habitation propriétaire non-occupant n'est pas obligatoire, il est très fortement conseillé d'y souscrire pour être protégé en cas de sinistre.

Vous êtes propriétaire d'un logement que vous n'occupez pas et vous êtes soucieux des sinistres qui peuvent s'y produire ? Pour ce cas de figure, une assurance spéciale existe : il s'agit de l'assurance non-occupant (assurance PNO). Mais de quoi s'agit-il exactement ? Est-elle obligatoire pour vous ? Quels sont les avantages d'une telle assurance ? On vous explique ce qu'il faut savoir sur l'assurance PNO.

Qu'est-ce qu'une assurance propriétaire non-occupant ?

🏠 L'assurance propriétaire non-occupant (PNO) est une assurance dont l'objet est la protection d'un logement qui vous appartient, mais que vous n'occupez pas.


Vous pouvez avoir recours à l'assurance propriétaire non-occupant lorsque :

- vous louez votre logement,
- qu'il est occupé à titre gracieux ou,
- qu'il est inoccupé.

Elle est à **différencier de l'assurance multirisque habitation**, qui concerne les propriétaires ou locataires qui habitent un logement, c'est-à-dire qui y vivent au quotidien.


Bon à savoir : votre [locataire a l'obligation de souscrire une assurance habitation multirisque](#) pour le logement qu'il loue.

Néanmoins, elle a des points communs avec l'assurance habitation multirisques. Effectivement, elle protège votre bien de la même façon, en cas de sinistre.

 Les **garanties dépendent du type d'assurance auquel vous avez souscrit**. Toute assurance comporte certaines garanties de base. Votre bien est ainsi généralement protégé contre :


- les risques d'incendie, de vol ou vandalisme des biens immobiliers, de dégâts des eaux, d'événement climatique et de bris de glace ;
- les sinistres des aménagements immobiliers, de l'électroménager encastré, des dommages électriques et des biens mobiliers ;
- les recours des voisins et des tiers.

L'assurance PNO couvre également votre **responsabilité civile** en tant que [propriétaire bailleur](#).

 A ces garanties de base telles qu'elles sont connues de l'assurance multirisque habitation, une **PNO ajoute généralement les garanties suivantes** :

- les vices de construction ;
- les défauts d'entretien ;
- les troubles de jouissance, c'est-à-dire l'usage du logement par le locataire qui ne respecte pas le contrat de location ;
- les recours des locataires.

En cas de besoin, vous pouvez y ajouter une garantie protection et détérioration des lieux ou une garantie départ prématuré du locataire

A noter : pour savoir ce que couvre exactement votre assurance PNO, vous pouvez vous référer à votre [police d'assurance](#).


Est-ce que l'assurance PNO est obligatoire ?

La PNO n'est [obligatoire que dans certains cas](#).

 **Le logement se situe au sein d'une copropriété**

Lorsque votre bien se situe dans une copropriété, l'assurance PNO constitue pour vous une **obligation**.

Effectivement, depuis la loi Alur de 2015, tout propriétaire d'un logement situé en copropriété doit souscrire une assurance PNO. Le but est que chaque propriétaire dispose au moins d'une assurance en responsabilité civile.

Bon à savoir : vous louez votre logement, mais le locataire ne respecte pas son obligation de contracter une assurance habitation multirisques ? Alors, vous avez le droit d'en conclure une en son nom. Dans ce cas, vous pouvez rajouter le prix de l'assurance au loyer.

 **Le logement ne se situe pas au sein d'une copropriété**

Votre logement ne se situe pas au sein d'une copropriété lorsqu'il s'agit d'une maison individuelle ou que vous possédez un immeuble dans sa globalité.

Dans ce cas, l'assurance PNO n'est pas obligatoire. Vous avez la possibilité d'y souscrire ou non, selon vos besoins.

Bon à savoir : vous avez souscrit une assurance propriétaire non-occupant mais vous n'en êtes pas satisfait ou vous n'en avez plus besoin ? On vous dit comment [résilier votre contrat d'assurance](#).

Quand souscrire une assurance propriétaire non-occupant ?

🗣️ Vous êtes encore hésitant à l'idée de souscrire une assurance propriétaire non-occupant ? Vous vous demandez si cela vaut vraiment le coup de payer une [prime d'assurance](#) pour un bien que vous n'occupez pas ?

Il est important de savoir qu'il est très **fortement conseillé** de souscrire une assurance propriétaire non-occupant. Effectivement, les sinistres arrivent de façon imprévisible, même lorsque le logement est inoccupé et les coûts des réparations peuvent vite être importants.

L'assurance habitation propriétaire non occupant est destinée aux propriétaires immobiliers qui n'occupent pas leur bien car ils sont bailleurs. L'assurance PNO n'est pas obligatoire. De plus, le logement est déjà censé être couvert par l'assurance contre les risques locatifs que doit obligatoirement contracter votre locataire.

👉 Même lorsque le logement est occupé par un locataire, cette assurance vous apporte des garanties supplémentaires :

- si le **locataire n'est pas assuré**, ou si son **assurance ne présente pas des garanties suffisantes**, votre assurance propriétaire non-occupant peut prendre le relais ;
- il en va de même lorsque le **sinistre ne relève pas de la responsabilité du locataire** (lorsqu'il s'agit par exemple d'un vice de construction).



Barbara Göller — Équipe Avostart