

Faut-il prendre une assurance quand on est un propriétaire non-occupant ?

LOGEMENT Pour prévenir tout problème lorsqu'on met en location un logement, il est conseillé de souscrire certaines assurances afin de se protéger en cas de sinistre ou d'impayés

Julie Polizzi pour 20 Minutes | ⌚ Publié le 11/03/20 à 10h45 — Mis à jour le 11/03/20 à 10h45



Il est indispensable d'assurer sa propriété avant de la mettre en location. — IStock / City Presse

Si l'[investissement locatif](https://www.20minutes.fr/production/2348603-20181004-peut-financer-investissement-locatif-si-vient-acquerir-residence-principale) (<https://www.20minutes.fr/production/2348603-20181004-peut-financer-investissement-locatif-si-vient-acquerir-residence-principale>) séduit bon nombre de Français, il n'est pas sans risques. Entre les dégâts des eaux, les dommages potentiels provoqués par un locataire, son insuffisance d'assurance ou encore les périodes d'inoccupation et les mauvais payeurs, un propriétaire non-occupant doit avoir une trésorerie solide et une bonne couverture assurantielle.

De multiples dangers potentiels

Lors de l'entrée dans les lieux, tout locataire doit souscrire une [assurance](https://www.20minutes.fr/economie/assurance/) (multirisques habitation). C'est une obligation légale. On pourrait alors penser que le bailleur n'a pas à prendre son propre contrat. Or, ce serait une erreur.

La loi Alur (<https://www.20minutes.fr/societe/1304654-20140220-20140220-principales-mesures-projet-loi-alur-adopte-jeudi>) de 2014 impose à l'ensemble des copropriétaires, qu'ils soient occupants ou non, d'assurer, a minima, leur responsabilité civile. Dans cette situation, il s'agit de protéger le bailleur dans les cas où son locataire pourrait se retourner contre lui, à savoir pour un vice de construction, un défaut d'entretien ou un trouble de jouissance.

Mais cette couverture est de toute façon loin de suffire. Par exemple, si un dégât des eaux d'une source inconnue survient alors que l'appartement est inoccupé, le propriétaire en serait de sa poche. Si cette fuite d'eau se répercute chez le voisin, ce serait aussi à lui de payer. Enfin, bien que l'assurance du locataire couvre en principe les dégâts qu'il pourrait causer, ses garanties ne suffisent pas toujours en cas de sinistre important.

Prévenir tout sinistre

Pour prévenir ces différentes hypothèses, il est indispensable de souscrire une assurance propriétaire non-occupant, ou PNO. Elle est, à première vue, similaire au contrat multirisques habitation, puisque sa garantie des risques locatifs couvre [le logement](https://www.20minutes.fr/dossier/logement) (occupé ou non, contre tous les sinistres (incendie, dégât des eaux, explosion, etc.)). De même, elle indemnise si l'électroménager encastré ou le mobilier de la location meublée est endommagé. La responsabilité civile, ainsi que les recours des voisins et des tiers, sont eux aussi pris en charge. La PNO comprend, en outre, des protections spécifiques contre les vices de construction, les troubles de jouissance, les défauts d'entretien et les recours des locataires.

En plus de ce socle de garanties, certains contrats incluent d'emblée ou en option d'autres couvertures comme la prise en charge des frais si le propriétaire doit se rendre sur place, des prestations de dépannage en l'absence de locataire, la protection du jardin, l'indemnisation en cas de départ prématuré de l'occupant, voire [une garantie loyers impayés](https://www.20minutes.fr/economie/1348737-20140410-logements-garanties-loyers-impayes-nuisent-locataires). L'assurance propriétaire non-occupant coûte entre 50 et 180 euros par an, selon les options choisies. Mais cette somme est déductible des revenus fonciers.