



Bailleur : l'assurance propriétaire non-occupant est-elle obligatoire ?

🕒 Temps de lecture : 4 min

Par Équipe Avostart — Mise à jour le 25/10/2019

Assurance habitation, assurance syndic, assurance propriétaire non-occupant... il est facile de se perdre dans le monde de l'assurance.

Justement, vous êtes bailleur-propriétaire et vous vous demandez si vous devez souscrire à une assurance pour votre appartement. La réponse est, a priori, oui et il s'agit de l'**assurance propriétaire non-occupant**. On fait le tour de cette couverture.

Qu'est-ce que l'assurance PNO ?

L'**[assurance propriétaire non-occupant](#)** (PNO) a pour objectif de **protéger un logement dont vous êtes le propriétaire mais que vous louez et que vous n'occupez pas**. Elle est à différencier de l'**assurance multirisque habitation** qui elle concerne les propriétaires ou locataires qui occupent leur logement (c'est-à-dire qui y vivent au quotidien).

Ces deux assurances sont complémentaires (propriétaire non-occupant et multirisque habitation) et viennent couvrir des dommages qui peuvent survenir dans le logement.

L'assurance propriétaire non-occupant **vient plus spécifiquement combler un vide d'assurance** lorsque le logement n'est pas occupé (entre 2 locataires) ou lorsque l'assurance du locataire fait défaut par exemple. Elle couvre également votre responsabilité civile en tant que propriétaire bailleur.

Est-elle obligatoire ?

En règle générale, l'assurance PNO est obligatoire.

Il existe 2 situations :

Propriétaire-bailleur au sein d'une co-propriété

Dans **ce cas-là l'assurance PNO est obligatoire**. En effet depuis la loi Alur de 2014, le propriétaire-bailleur **doit au minimum se doter d'une responsabilité civile**.

“Chaque copropriétaire est tenu de s’assurer contre les risques de responsabilité civile dont il doit répondre en sa qualité soit de copropriétaire occupant, soit de copropriétaire non-occupant...” ([Article 9-1 de la Loi Alur, 24 mars 2014](#)).

Il faut savoir que vos **locataires sont tenus de disposer d’une assurance MRH**. S’ils n’en ont pas pris, vous pouvez en contracter une en leur nom et vous avez le droit de rajouter au prix du loyer le prix de l’assurance.

Propriétaire-bailleur dont le logement n’est pas en co-propriété (maison individuelle, possession de l’immeuble en entier)

Dans ce cas plus rare, l’assurance PNO n’est pas obligatoire. C’est à votre discrétion. Cependant il est grandement conseillé d’y souscrire. En cas de sinistre, les dégâts sont imprévisibles et les coûts de réparation peuvent vite être importants.

Quelles sont les garanties de l’assurance PNO ?

Situations où l’assurance PNO n’entre pas en jeu

D’abord il faut savoir que dans **certains cas ce n’est pas votre assurance PNO qui rentre en jeu**. Par exemple si un sinistre part d’une partie commune d’un immeuble, c’est à l’**assurance copropriété** de couvrir les dommages des personnes touchées. Ou si le sinistre part d’un logement voisin c’est à l’**assurance du locataire ou du propriétaire** de prendre les dégâts en charge.

Garanties de l’assurance propriétaire non-occupant

Les **garanties de l’assurance PNO** se recoupent avec celles de l’assurance MRH:

- La **responsabilité civile** : elle est essentielle si les voisins sont touchés par un sinistre provenant de votre logement ;
- **Bris de glace** : en cas de casse accidentelle d’une surface vitrée ;
- **Dégâts des eaux** : elle couvre les dommages consécutifs à une action de l’eau, hors inondation : fuite, débordement, infiltration ;
- **Vol et vandalisme** : ils peuvent concerner les biens immobiliers comme la dégradation d’une clôture ou de murs ;
- **Incendies, tempêtes ou événements climatiques** : attention les tempêtes et événements climatiques sont couverts s’ils sont déclarés comme tels par l’Etat.

Les garanties spécifiques à l’assurance propriétaire non-occupant

L’assurance PNO propose des **garanties supplémentaires** en tenant compte des demandes spécifiques des propriétaires-bailleurs :

- **Défauts de construction** : ils regroupent un vice mineur ou une anomalie d’une partie localisée d’un ouvrage ou d’un matériau de construction ;
- **Vices de construction** : ils regroupent les défauts altérant la qualité de la construction et pouvant rendre votre habitation dangereuse voire inhabitable, par exemple en cas de risque d’effondrement ;
- **Troubles de la jouissance** : cette garantie répond aux situations où le locataire utilise son logement pour des activités non comprises dans son bail (sous-location, mise en location sur Airbnb) ;
- **Recours des locataires** : situation où le locataire attaque son propriétaire bailleur en justice.

Quel est le coût pour m’assurer ?

Le **prix de l'assurance PNO dépend des garanties et des plafonds choisis**. En règle générale, souvent les assurances traditionnelles sont plus chères que les assurances en ligne.

Par exemple, sur le marché actuel, certaines entreprises proposent une offre d'assurance PNO à partir de 70-80€/an tandis que l'offre d'assurance PNO **chez [Luko](#) est à 5€/mois**.

Cette différence de prix est due au fait que les assureurs en ligne comme Luko n'ont pas de frais d'agence ; ils peuvent donc **proposer les mêmes garanties** que les autres assureurs avec des **tarifs moins élevés**.



Équipe Avostart — Équipe Avostart