



MIA SYNDIC : L'ASSURANCE PNO

Définition de l'assurance PNO

Le propriétaire non-occupant est une personne physique ou morale, titulaire d'un droit de propriété sur un bien immobilier qu'il n'occupe pas lui-même, soit parce qu'il a été donné en location, soit parce qu'il est vide ou a fait l'objet d'une convention d'occupation gratuite.

Un tel propriétaire, afin de se protéger des éventuels risques qui surviendraient du fait de l'occupation ou de l'inoccupation du bien peut souscrire une assurance propriétaire non-occupant.

L'assurance PNO appartient à la catégorie des assurance de responsabilité civile. Mais c'est une garantie particulière souscrite par le bailleur d'un bien immobilier qu'il n'occupe pas :

- Pendant une période de vacance entre deux locataires
- Pour se prémunir des risques non-couverts par l'assurance habitation de son locataire
- Pour se couvrir en cas de mise en jeu de sa responsabilité civile de propriétaire

Cette assurance est parfois également appelée CNBO pour complémentaire bailleur non occupant. Elle est différente de l'assurance habitation de bail d'une résidence secondaire, qui est habitée occasionnellement par son propriétaire et est une assurance multirisques habitation classique.

Elle peut couvrir une maison ou un appartement, meublé ou vide, mais également les annexes du bien comme une cave ou un garage. Elle concerne aussi bien les contrats de location d'immeubles d'habitation que les baux de locaux commerciaux notariés.

L'assurance propriétaire non-occupant va interagir avec les autres assurances couvrant le bien: l'assurance du locataire qui couvre ses biens personnels et sa responsabilité d'occupant locatif et l'assurance de la copropriété qui couvre les parties communes souvent à minima. L'assurance habitation du propriétaire pour le bien qu'il occupe personnellement au titre de sa résidence principale ne s'étend jamais automatiquement à ses autres biens.

Cette garantie peut être souscrite auprès de l'établissement bancaire qui détient le crédit immobilier après avoir trouvé un prêt immobilier, auprès d'une compagnie d'assurance classique ou auprès de l'organisme qui gère la location du bien.

- **L'assurance PNO est elle obligatoire**

La loi pour l'accès au logement et un urbanisme rénové ou loi ALUR du 24 mars 2014 a rendu obligatoire une assurance responsabilité civile pour tous les propriétaires de biens immobiliers en copropriété. Elle a introduit cette modification au sein de la loi du 10 juillet 1965 sur les copropriétés. Le nouvel article 9-1 prévoit:

" 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. Chaque

syndicat de copropriétaires est tenu de s'assurer contre les risques de responsabilité civile dont il doit répondre ".

La loi ALUR offre par ailleurs la possibilité au bailleur de prendre une assurance habitation à la place de son locataire et d'en répercuter le coût sur le loyer. Ce peut être une solution intéressante car elle permet au propriétaire de connaître dans le détail les modalités d'assurance du locataire.

En dehors des biens en copropriété, l'assurance PNO reste conseillée pour tous les propriétaires non occupants. Son coût modique est vite amorti avec les loyers et elle protège efficacement le bailleur. Que ce soit en maison ou en immeuble, les risques locatifs sont importants et les limites de garanties ou les franchises des assurances de son locataire demeurent souvent inconnues du bailleur.

- **Que couvre l'assurance PNO**

Les compagnies d'assurance proposent des garanties à géométrie variable sous couvert de l'assurance PNO.

- **Garanties communes à tous les contrats**

Au minimum, l'assurance couvre la responsabilité civile suivant l'article 1382 du code civil (nouveau 1240) du propriétaire qui pourrait être mise en œuvre par le locataire, un voisin ou un tiers. Imaginons qu'une tuile mal fixée tombe du toit de la maison et blesse le locataire ou qu'une installation électrique mal entretenue entraîne un incendie qui se propage chez le voisin, détruisant son appartement. Le propriétaire est généralement ainsi couvert pour les vices de construction et le défaut d'entretien qui pourraient créer un préjudice à son locataire ou à un tiers.

L'assurance PNO couvre également les risques habituels d'un bien immobilier : incendie, dégât des eaux, bris de glace, vol, vandalisme, événement climatique, attentat et acte de terrorisme, catastrophe naturelle...En cas de vacance du bien ou si l'assurance habitation du locataire ne couvre pas tous les risques, elle intervient pour protéger le propriétaire. Cette garantie couvre également le mobilier si le bien est loué meublé ou s'il est loué vide avec un équipement électroménager encastré, par exemple.

- **Garanties Spécifiques**

Certaines assurances incluent des garanties optionnelles :

- Protection juridique du bailleur en cas d'action judiciaire engagée par son locataire pour trouble de jouissance
- Garantie loyers impayés : cette garantie de loyer impayé (gli) est possible en l'absence de caution et permet de se substituer au locataire qui ne parviendrait plus à payer son loyer.
- Remboursement des frais de démolition si nécessaire
- Remboursement des frais d'expertise technique
- Garantie contre la perte des loyers, qui peut se révéler intéressante : si le bien ne peut plus être loué pendant plusieurs mois suite à un dommage, l'assurance peut compenser les loyers non perçus, ce qui est très important si le bailleur rembourse un emprunt pour financer l'acquisition de ce bien
- Remboursement des frais de relogement: ils sont dus au locataire d'un bien rendu inhabitable par la négligence de son bailleur.

Pour un bien en copropriété, l'assurance PNO doit couvrir les parties privatives ainsi que la quote-part des parties communes, sauf à faire double-emploi avec l'assurance prise par le syndic de copropriété.

Bon à savoir : depuis le 1er juin 2018, la convention d'indemnisation et de recours des sinistres d'immeuble (IRSI) remplace la convention CIDRE. Créé par la Fédération française de l'assurance, ce système a vocation à simplifier la gestion des sinistres immobiliers. Le propriétaire non occupant assuré en responsabilité civile doit désormais également être protégé pour les risques liés aux dégâts des eaux et incendie.

- **Combien coûte la souscription à l'assurance PNO**

Le prix moyen de l'assurance PNO oscille entre **60 et 150 euros chaque année**. Certaines compagnies prennent un pourcentage des loyers, généralement en 1% et 2% du montant des loyers annuels pour les garanties de base, pouvant monter à 4% des loyers pour des garanties étendues. Plusieurs devis d'assurances PNO doivent être sollicités.

Les variations de prix s'expliquent par la taille de la maison ou de l'appartement en question, par la composition du bien loué (vide ou meublé), par les garanties optionnelles proposées, par le montant des franchises et les plafonds de garantie imposés.

Comme pour toute assurance, il convient de bien lire les conditions de mise en œuvre car certaines compagnies prévoient la résiliation de l'assurance au-delà d'un certain nombre de mois de vacance du bien.

Enfin, si le propriétaire déclare ses revenus fonciers sur le régime réel, le montant des primes d'assurance est considéré comme une charge déductible des revenus pour l'administration fiscale.

Cette garantie est nécessaire dès le jour de la signature de l'achat du bien, particulièrement si la signature du bail et la mise en location intervient ultérieurement après une période de travaux de remise en état du logement.

MIA SYNDIC a réussi à négocier un contrat cadre AXA par l'intermédiaire de GALIAN Assurances pour un coût annuel de 35€/lot.

- **Avantages de l'assurance PNO**

La souscription d'une assurance PNO présente plusieurs avantages pour le propriétaire. Parmi ceux-ci, on peut citer:

- Garantie supplémentaire qui se cumule avec l'assurance habitation du locataire, ou l'assurance multirisque du syndicat de copropriété;
- Mise en œuvre de la garantie possible lorsque le logement est vide, en effet, en absence de locataire, ou lorsque le locataire est absent du logement, l'assurance habitation ne couvre plus le bien. L'assurance PNO permet donc de se prémunir des risques qui surviendraient au cours de cette période de vacance;
- L'assurance PNO permet de répondre à l'obligation posée à l'article 9 de la loi Alur vis à vis des copropriétaires ;
- Une assurance adaptable au besoin du propriétaire: la gamme de garanties offerte est très variée, allant des garanties les plus basiques aux garanties spécifiques. Ceci permet au propriétaire d'adapter son contrat en fonction de ses besoins;
- Couverture du logement qu'il soit meublé ou non, des aménagements extérieurs, et du mobilier;
- **Prime déductible des revenus fonciers.**