

L'Assurance Propriétaire Non Occupant (PNO)

Description

L'assurance PNO (propriétaire non-occupant) permet, au propriétaire qui n'occupe pas son bien immobilier, de protéger le logement en son absence. Concrètement, cette assurance peut être souscrite pour couvrir le bien en cas de sinistre, qu'il soit vacant, donné en location ou occupé à titre gratuit. Le propriétaire est donc garanti d'être couvert en cas d'incendie, de dégât des eaux, d'[effondrement](#), de catastrophe naturelle, etc.

Flash actu : Une réforme du droit des contrats spéciaux (contrat de bail, de vente, de prêt, etc.) est en cours. Le droit en vigueur n'est pas modifié actuellement mais des changements sont à prévoir. Restez connectés !

[Modèle de bail](#)

Qu'est ce que l'assurance PNO ?

La souscription d'une assurance PNO apparaît alors comme un dispositif très utile pour le propriétaire d'un bien immobilier. L'intérêt de cette assurance **est de couvrir les risques qui pourraient avoir lieu dans un logement qui n'est pas occupé par son propriétaire**. L'intérêt principal de cette assurance est que le logement reste couvert en cas d'absence de locataire ou de sinistre non pris en charge par l'assurance de ce dernier ou par celle d'un éventuel syndic.

L'assurance PNO est un type d'assurance multirisque habitation, qui couvre les dommages survenus dans un logement complètement vacant ou bien occupé par un locataire. Dans tous les cas, cela permet au propriétaire d'être assuré en cas :

- De dommages aux biens (comme ceux provoqués par un incendie, un dégât des eaux, une tempête, etc.) ;
- De frais complémentaires survenant après un sinistre, comme des frais d'expertise technique ou de démolition, le cas échéant, etc. ;
- De risques de responsabilité civile à l'égard du locataire, d'un voisin, ou d'un tiers.

Cependant l'assurance PNO ne doit pas être confondue avec d'autres contrats d'assurance :

- L'assurance propriétaire occupant : cette garantie concerne la situation dans

laquelle le propriétaire est également l'occupant le bien qu'il possède ;

- L'assurance habitation : celle-ci est souscrite par le locataire lorsqu'il commence à occuper le logement, et le couvre contre certains risques locatifs (incendie, explosion, dégât des eaux etc.).

Zoom : Si le bien est donné en location, le propriétaire doit veiller à établir un contrat de location à signer avec le locataire. LegalPlace vous propose un modèle de [contrat de location](#) à personnaliser grâce à un questionnaire à remplir en ligne.

Cette assurance est-elle obligatoire ?

Si par principe cette assurance PNO est facultative, elle peut être obligatoire dans certains cas.

La liberté de souscription du propriétaire

L'assurance propriétaire non-occupant (PNO) n'est pas obligatoire, contrairement à l'assurance habitation du locataire. La contracter **est donc un choix facultatif** qui apportera au bailleur une couverture supplémentaire, notamment :

- Si l'assurance du locataire n'est parfois pas assez complète si un accident survient (assurance de responsabilité civile incomplète) : l'assurance couvre les dommages non pris en charge par le contrat d'assurance habitation du locataire ;
- En cas de sinistre survenant pendant une période d'inoccupation du logement : l'assuré est indemnisé. Cela permet ainsi de réduire les coûts de réparations.

A noter : au-delà de la protection contre les risques liés aux sinistres, l'assurance PNO peut également couvrir le mobilier laissé à la disposition du locataire dans le cadre d'un [bail meublé](#). Ce geste peut se révéler très utile, notamment dans le cadre des [obligations du bailleur envers son locataire](#).

Un dispositif obligatoire pour les copropriétaires

Depuis la [loi Alur](#) de 2015, la souscription à l'assurance PNO est désormais obligatoire lorsqu'il s'agit de **propriétaires de biens en copropriété, dans un immeuble ou une résidence pavillonnaire**. En effet, l'[article 9-1 de la loi ALUR](#) impose aux copropriétaires (occupants ou non-occupants du bien) d'être couverts par une assurance responsabilité civile.

Cette obligation s'explique par le fait qu'en tant que propriétaire vous serez tenu

responsable de tout sinistre ayant pour origine votre logement. La responsabilité civile du propriétaire peut rapidement être engagée en cas de dommage imputable au logement et cela peut très vite atteindre **de grosses sommes à la charge du bailleur**. D'où l'intérêt pour un propriétaire, souvent absent, de souscrire à une assurance en responsabilité civile applicable aux logements non occupés par leurs propriétaires.

De plus, cette assurance pour tous les [copropriétaires](#) permet de garantir qu'en cas de survenance d'un sinistre, ce dernier sera pris en charge, même si les propriétaires ne sont pas les occupants du logement, limitant ainsi le risque de défaut de paiement ou de longue procédure judiciaire.

Cette couverture PNO est complémentaire de l'assurance habitation du locataire et de celle du syndicat de copropriété de l'immeuble.

Bon à savoir : cette obligation de souscription concerne également les [locaux commerciaux](#).

Quelles sont les garanties d'une assurance PNO ?

Pour avoir une idée, l'assurance PNO propose généralement une couverture **équivalente à une multirisque habitation (MRH)**. Ainsi, elle propose une multitude de garanties couvrant le logement en cas de sinistre.

Les garanties de base

Le propriétaire non occupant d'un logement en copropriété est tenu de souscrire au minimum à une garantie responsabilité civile. Cette assurance contient certaines garanties de base :

- Une responsabilité civile : couvre le propriétaire lorsque son logement provoque des dommages sur le bien d'un voisin, sur les parties communes d'un immeuble ou cause à un préjudice à un tiers en l'absence de locataire ou lorsque son assurance ne couvre pas le sinistre ;
- Une couverture multirisque : incendie, dégâts des eaux, vol et vandalisme, bris de glace, tempête et événement climatique, catastrophe naturelle, catastrophe technologique.

Les garanties complémentaires

En complément de ces garanties de base d'autres garanties peuvent être proposées

par l'assurance PNO :

- La garantie “troubles de jouissance”, qui assure la responsabilité civile du propriétaire envers son locataire en cas de manque d'entretien ou vice de construction dans le logement même ;
- La garantie “recours des voisins et des tiers”, qui protège le bailleur en cas de sinistre provenant du logement et se répercutant sur le bien d'un voisin ou d'un tiers ;
- [La garantie loyers impayés](#), qui assure le propriétaire comme les impayés et les retards de paiement du loyer et des charges locatives de son locataire.

Les garanties d'une assurance PNO

Les garanties de base

- Une responsabilité civile
- Une couverture multirisque

+

Les garanties complémentaires

- Une garantie “trouble de jouissance”
- Une garantie “recours des voisins et des tiers”

LegalPlace.

Quel est le prix d'une assurance PNO ?

Le prix d'une assurance PNO varie selon plusieurs critères comme :

- La superficie du logement ;
- Le type de logement (s'il s'agit d'une maison ou d'un appartement) ;
- La commune concernée ;
- Si logement est meublé ou non ;
- Son taux d'occupation au cours de l'année ;
- Les garanties dont le propriétaire a besoin.

L'assurance PNO fait l'objet d'une offre variée. De nombreux assureurs proposent en effet ce type de dispositif. Pour avoir une idée, la cotisation de l'assurance PNO se situe en **moyenne entre 60 et 200 euros par an**.

Bon à savoir: le propriétaire qui loue son bien peut déduire les cotisations de son contrat d'assurance PNO de ses revenus fonciers dans le cadre du régime d'imposition réel.

FAQ

Qu'est ce qu'un propriétaire non occupant ?

Il s'agit du propriétaire ne résidant pas dans le bien immobilier qu'il possède. Le logement est alors vacant ou occupé par un locataire.

Qui doit souscrire une assurance PNO ?

La souscription d'une assurance PNO est en principe recommandée pour tous les propriétaires n'occupant pas leur bien immobilier. Il peut alors s'agir du logement vacant ou loué. Pour les copropriétaires, la souscription d'une telle assurance n'est pas simplement conseillée mais résulte véritablement d'une obligation légale.

Comment choisir son assurance PNO ?

Afin de choisir son assurance, un propriétaire doit en priorité consulter les garanties incluses ainsi que les conditions d'indemnisation (plafond, franchise etc.). Il peut alors être utile de recourir aux services d'un comparateur d'assurance.