

## LA DURÉE DU CONTRAT D'ASSURANCE PNO

Les garanties prennent effet à compter de la date mentionnée aux conditions particulières.

Le contrat est à tacite reconduction annuelle, ce qui signifie qu'il est automatiquement renouvelé à l'échéance.

Vous pouvez résilier le contrat par courrier recommandé avec accusé de réception auprès de l'assureur :

- à l'échéance annuelle en respectant le préavis prévu dans les conditions générales ;
- à tout moment à l'expiration du délai d'un an pour les personnes physiques hors SCI en vertu de la loi Hamon ;
- dans les 20 jours à compter de la réception de l'avis d'échéance en vertu de la loi Châtel hors SCI ;
- lors de la survenance de certains événements (vente du bien, destruction...), dans le respect des conditions générales et particulières du contrat.

## PRÉCONISATIONS POUR LE PROPRIÉTAIRE NON OCCUPANT

- Si vous êtes propriétaire non occupant d'un logement individuel, pensez à réclamer annuellement l'assurance multirisque habitation à votre locataire.
- Si vous êtes propriétaire non occupant d'un logement en copropriété, il est conseillé de réclamer annuellement en plus de l'assurance multirisque habitation du locataire, les coordonnées de l'assureur de la copropriété au syndic de copropriété.

L'ADIL de La Réunion réunit l'État, le Département, la Région, les communes et les EPCI, Action Logement, des organismes d'intérêt général, des professionnels publics et privés concourant au logement et des représentants des usagers.

Agréée par l'État, l'ADIL s'appuie sur le centre de ressources de l'ANIL (Agence nationale pour l'information sur le logement) et vous offre un conseil complet, neutre et gratuit sur toutes les questions juridiques, financières et fiscales concernant votre logement.

Ce dépliant a été réalisé avec le concours du Comité des Assureurs Réunion-Mayotte.

**LES ASSUREURS**  
COMITÉ RÉUNION - MAYOTTE

Site internet : [www.comite-assureurs-oi.fr](http://www.comite-assureurs-oi.fr)

 Comité des Assureurs de La Réunion et Mayotte

Pour contacter l'ADIL de La Réunion

Tél : 02 62 41 14 24

Site internet : [www.adil974.com](http://www.adil974.com)

 ADIL de La Réunion

Ile de La Réunion - Août 2021

## ASSURER LES RISQUES LIES AU LOGEMENT

# L'assurance du propriétaire non occupant l'assurance du bailleur



L'ADIL de La Réunion vous conseille gratuitement

  
de La Réunion

Vous mettez votre logement en location.

Penser à assurer votre logement même si votre locataire souscrit à une assurance MRH ou que la copropriété a souscrit à une assurance Immeuble.

L'assurance PNO vient en complément pour couvrir des risques différents et garantir votre investissement immobilier.

## QUI EST CONCERNÉ PAR CETTE ASSURANCE ?

L'assurance propriétaire non occupant concerne :

- les propriétaires bailleurs, personnes physiques ou SCI (société civile immobilière) d'un logement en location avec un contrat de bail, quel que soit la destination du logement : habitation, professionnel, commercial, meublé, saisonnier...

- les propriétaires d'un logement vacant (vide entre deux baux de location).

Depuis le 1<sup>er</sup> janvier 2015, tous les copropriétaires, occupants ou non occupants, ont l'obligation de s'assurer conformément à la loi ALUR.

L'assurance PNO comprend :

## LA RESPONSABILITÉ CIVILE DU BAILLEUR VIS-À-VIS DU LOCATAIRE ET LES DOMMAGES AUX BIENS

Le bailleur peut voir sa responsabilité civile engagée vis-à-vis du locataire.

Le bailleur est responsable légalement des vices de construction ou des défauts d'entretien autre que locatifs. Il est aussi responsable des troubles de jouissance que le locataire peut subir pendant la location.

Par exemple, un chauffe-eau électrique usé fuit et cause un dégât des eaux dans le logement du locataire. La réparation du chauffe-eau dû à l'usure incombe au propriétaire. L'assurance PNO prendra en charge les dommages matériels consécutifs, des murs, sols ou meubles du locataire.

En cas de pluralité de locataires, le bailleur peut également engager sa responsabilité vis-à-vis des autres colocataires pour les faits d'un des colocataires. Cela a été reconnu notamment pour des colocataires qui ont subi un incendie du fait d'un des colocataires.

## LA RESPONSABILITÉ CIVILE DU BAILLEUR VIS-À-VIS DU TIERS ET LES DOMMAGES AUX BIENS

Le bailleur est le principal interlocuteur vis-à-vis des tiers pour le logement loué et est responsable des dommages qui pourraient être causés à des tiers par son immeuble.

Par exemple, un toit d'une maison individuelle s'envole et tombe sur la voiture d'un tiers.

Le toit n'étant pas une partie privative du locataire, le propriétaire en est responsable et sa responsabilité pourra être recherchée. En cas de garantie, c'est l'assurance PNO qui indemniser le voisin des dommages matériels causés par l'envol du toit. A défaut, le propriétaire devra indemniser le tiers sur ses fonds personnels.

**Dans le cas d'une copropriété**, le syndic professionnel ou bénévole, souscrit une assurance collective au nom de la copropriété. Cette assurance ne couvre que les parties communes ou les personnes qui interviennent dans ces parties communes.

Chaque copropriétaire doit ainsi avoir une responsabilité civile pour garantir les dommages ayant pour origine son logement. Tout copropriétaire bailleur est responsable vis-à-vis des autres copropriétaires.

Par exemple, dans un appartement en copropriété, une canalisation sous une baignoire fuit en raison de l'usure et endommage le plafond de l'appartement en dessous.

Cette réparation incombant au propriétaire, celui-ci sera également responsable de la réparation du plafond de l'appartement du dessous.

En cas de souscription à une assurance PNO, c'est l'assureur qui prendra en charge les frais liés aux conséquences pécuniaires des dommages. A défaut, le propriétaire devra payer sur ses fonds personnels.

Pour déterminer les réparations à la charge du bailleur ou du locataire, vous pouvez consulter le *dépliant Charges et réparations locatives*.

## QUELLES SONT LES AUTRES ASSURANCES DESTINÉES AU PROPRIÉTAIRE NON OCCUPANT ?

Dans le cadre de l'assurance PNO, le propriétaire peut bénéficier de garanties complémentaires :

- la garantie perte de loyers, si le locataire est contraint de quitter le logement, suite à un évènement grave garanti par le contrat PNO

- la garantie « Dommages causés par les secours » en cas de dommages matériels aux biens assurés, causés par les pompiers ou le SAMU en cas d'intervention d'assistance aux personnes.

D'autres assurances spécialisées existent aussi au profit du Propriétaire Non Occupant, et qui n'ont pas le même champ d'action que l'assurance PNO.

Il s'agit de :

- la garantie loyers impayés (dite GLI) destinée à compenser les loyers impayés ;

- l'assurance carence ou vacance locative destinée à prendre en charge les pertes de loyer dues à la vacance locative ;

- la garantie détériorations locatives.