



Assurance obligatoire occupant et PNO

Par Xarand

Bonjour,
Ma SCI est propriétaire d'un bâtiment de 500m², dans lequel il y a 3 occupants logés à titre gratuit et mon logement que j'occupe également.
Les 3 occupants sont assurés et mon logement est qualifié de logement de fonction (très important car je ne suis pas obligé de m'assurer en tant que tel).
Je voudrais assurer les murs et éviter les assurances en doublons. Les assureurs m'expliquent qu'il est obligatoire de s'assurer en qualité d'occupant et de propriétaire.
Impossible d'avoir une information précise.
Je cherche à savoir quelles sont mes obligations dans ce cas de figure.
Merci d'avance.

Par yapasdequoi

Bonjour
L'obligation minimum concerne la responsabilité civile, donc couvrir les dommages aux tiers.
Le reste est à votre libre choix.

Par chaber

bonjour

Il est fortement recommandé de souscrire une Multirisque Immeuble couvrant l'incendie, le dégât de eaux et la responsabilité civile. La superficie se calcule en métrant les murs extérieurs, multipliés par le nombre d'étages plus combles et sous-sol. La marge d'erreur retenue par les assureurs est faible

Pour vous même vous souscrivez une Multirisque habitation pour vos biens personnels, couvrant l'incendie, le dégât des eaux, la responsabilité civile et éventuellement le vol, selon le nombre de pièces principales occupées

Par Xarand

Bonjour,
Merci infiniment pour vos réponses.
La multirisque immeuble et la multirisque habitation couvrent l'incendie, les dégâts de eaux et la responsabilité civile. Je n'arrive pas à me mettre en tête qu'il faille s'assurer 2 fois pour les mêmes risques. Ma logique me pousse à dire que la multirisque immeuble suffit.
Merci pour vos apports d'informations.

Par yapasdequoi

Tout dépend de l'origine du sinistre et des biens que vous voulez couvrir.
L'assurance c'est toujours trop cher avant...

Par Isadore

Bonjour,

Les assureurs m'expliquent qu'il est obligatoire de s'assurer en qualité d'occupant et de propriétaire.
Au niveau de la loi, l'assurance habitation est obligatoire uniquement en copropriété pour le propriétaire. Sinon elle n'est

obligatoire que pour le locataire.

[url=https://www.service-public.fr/particuliers/vosdroits/F2023]https://www.service-public.fr/particuliers/vosdroits/F2023[ur
rl]

[url=https://www.service-public.fr/particuliers/vosdroits/F31300]https://www.service-public.fr/particuliers/vosdroits/F31300
[/url]

Il peut y avoir obligation de s'assurer à cause d'un contrat (par exemple dans la convention de mise à disposition du logement).

Dans votre cas, le propriétaire du bien est la SCI.

Il y a une utilité "juridique" à une assurance en "doublon". Vous partez du principe que puisque tous les occupants sont assurés, la SCI n'a pas besoin de se couvrir. Mais ce serait omettre le fait que la SCI puisse être responsable d'un sinistre en tant que propriétaire du bâtiment (par exemple un dégât des eaux cause d'un défaut d'entretien de la toiture).

On ne peut pas non plus exclure une défaillance d'un des occupants qui rendrait caduc son contrat d'assurance. Ce serait une mauvaise surprise qu'à l'occasion d'un sinistre, vous découvriez que l'occupant responsable n'est pas assuré. Alors certes vous auriez un recours contre le responsable, mais il faudrait qu'il soit assez solvable.

Sauf contrat en ce sens, il est faux de vous dire qu'il est obligatoire de s'assurer. Mais facultatif ne veut pas dire inutile.

Pour un gérant de SCI, ne pas assurer correctement les biens immobiliers pourrait être une faute de gestion.

A noter qu'un assureur peut imposer des obligations par contrat. Par "obligatoire" l'assureur ne voulait peut-être pas dire "obligatoire de par la loi" mais obligatoire de par notre politique.

Par yapasdequoi

L'obligation est en effet ciblée :

En copropriété, selon la loi 65-557

Article 9-1

Création LOI n°2014-366 du 24 mars 2014 - art. 58 (VD)

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.

En location, selon la loi 89-462 article 7g

g) De s'assurer contre les risques dont il doit répondre en sa qualité de locataire et d'en justifier lors de la remise des clés puis, chaque année, à la demande du bailleur. La justification de cette assurance résulte de la remise au bailleur d'une attestation de l'assureur ou de son représentant.

D'autres assurances peuvent être (fortement) recommandées, mais ne sont pas obligatoires.