

Les assurances

Même si le locataire doit avoir une assurance pour son habitation, cela n'exclue pas que le propriétaire en possède une aussi.

En effet, pour certains sinistres, c'est la responsabilité du propriétaire qui sera engagée :

Infiltration d'eau dû à un robinet resté ouvert = assurance du locataire,

Due à un problème de tuyauterie = assurance du propriétaire.

Il existe différents types d'assurances qui servent à protéger les propriétaires bailleurs de plusieurs risques différents :

- *Sinistres,*
- *Loyers impayés.*



L'assurance propriétaire non-occupant (PNO) :

L'assurance PNO permet d'assurer des logements dont vous êtes propriétaire mais que vous n'occupez pas. Cette assurance vous couvre en cas de sinistre dans un logement, en tant que propriétaire, que le logement soit occupé ou non. Elle appartient à la catégorie des responsabilités civiles.

Ce n'est pas obligatoire (sauf pour les biens en copropriété) mais très fortement recommandé car certains sinistres ne seront pas pris en compte par l'assurance du locataire ni par celle de la copropriété.

Les prix varient entre 65 et 150 euros par an et par logement.

L'assurance garantie loyers impayés :

Les impayés sont une des plus grosses hantises des propriétaires. Ils sont synonymes de conflits potentiels, de démarches administratives et donc de perte de rentabilité.

Même si cela représente un très faible pourcentage, il vaut mieux prendre les dispositions nécessaires afin de s'en protéger.

- **Locataires de moins de 30 ans et salariés précaires :**

Depuis le 20/01/2016, un nouveau dispositif de sécurisation des loyers impayés a été créé : il s'agit de VISALE (Visa pour le Logement et l'Emploi). Cela ne peut pas durer plus de 3 ans. Cette garantie couvre les impayés et depuis 2019 elle couvre également les dégradations.

C'est un dispositif gratuit, simple et efficace. Il vous suffit de le mettre en place en ligne, si votre locataire remplit les conditions demandées.

Il concerne les locataires de moins de 30 ans et les salariés précaires. Pour y avoir droit, il faut que le logement soit leur résidence principale et qu'il ne dépasse pas certains montants de loyers :

- 1 500€ par mois en Ile-de-France ou 800€ pour un étudiant,
- 1 300€ par mois hors Ile-de-France ou 600€ pour un étudiant.

Le propriétaire n'aura rien à faire, VISALE suivra les démarches.

- **Autres locataires :**

Le propriétaire peut souscrire à une assurance loyer impayés. Si le locataire ne paie pas, l'assurance vous indemnise et c'est elle qui se retourne contre le propriétaire pour percevoir les loyers. C'est sécurisant et confortable.

Vous pouvez vous adresser à votre assureur habituel ou à un concurrent ou bien encore vous adresser à des spécialistes de l'assurance loyers impayés : insor.

Cela comprend également la prise en charge de dégradations en fin de location quand la montant de la caution ne suffit pas à remettre le logement en état pour le remettre à la location.

Ceci a un prix, environ 3,5% du montant du loyers charges comprises. Mais cela peut être déduit fiscalement des loyers.

Vous ne pourrez la prendre que sous certaines conditions. Les assureurs vous demanderont que le locataire soit suffisamment solvable : il devra justifier de revenus trois fois supérieurs au montant du loyer s'il est en CDI, 4 fois supérieur s'il est en CDD.

Cela implique donc une sélection plus poussée au niveau du choix de vos locataires.

Conclusion :

*Vous l'aurez compris, prendre une assurance peut vous éviter de nombreux problèmes difficiles à résoudre. Suivant votre situation, il vous appartient de choisir quelle couverture de risque est la mieux adaptée :
une simple assurance PNO, ou avec une assurance loyers impayés en plus.*