



## Assurer un bien propriétaire non occupant

-----  
Par 21Etoilefilante

Bonjour,  
Je souhaiterais savoir comment est il possible d assurer un bien, où le propriétaire est non occupant, c est dans le cadre d une succession. Nous avons eu plusieurs refus d assurance et je voudrais savoir s il est possible d en trouver une, sinon qu'elles possibilités, quels recours il y aurait?

-----  
Par Isadore

Bonjour,

C'est possible, il y a même des offres dédiées, selon si le bâtiment est occupé ou vide. Vous avez bien demandé à ces assurance des contrats PNO ? Avez-vous eu un motif justifiant le refus ? Pas de problème par le passé avec un de ces assureurs ?

-----  
Par Henriri

Hello !

Oui c'est curieux Etoilefilante que vous ne trouviez pas d'assurance PNO, car à mon avis tous les assureurs proposent ce genre de police...

D'où la même curiosité qu'Isadore : vous a-t-on dit pourquoi les assureurs que vous avez sollicités vous ont refusé une telle police ?

A+

-----  
Par Rambotte

Bonjour.  
Peut-être parce que le bien est juridiquement occupé, par les héritiers, qui y ont libre accès, même s'ils n'exercent pas cet accès.  
En général, la PNO, c'est quand il y a un tiers occupant, tel un locataire, voire un usufruitier. Dans ce cas, le propriétaire n'a pas droit à accéder, il est réellement non-occupant.

-----  
Par 21Etoilefilante

Une des assurances nous a dit que notre bien était non assurable, sans préciser la raison. Quand nous lui avons donné l adresse c est apparemment ce qui est sorti.  
Il faut dire que c est un immeuble (hôtel)fermé depuis 2006, avec une liquidation qui s est clôturée au moi de juillet 2023.

Lequel a passé 2 inondations (catastrophe naturelle), vols de cuivre, chutes de tuiles sur la chaussée, etc...

Cet immeuble jusqu à lors était assuré (nous pensons) par le mandataire judiciaire.

Celui ci vient de nous envoyer un courrier pour nous informer qu au jour de la clôture l immeuble n est plus assuré.

Aujourd'hui, j ai peur surtout qu il puisse arriver quelque chose à quelqu un, Ou autre chose mais pouvoir avoir la tranquillité d être couvert.

Car si nous ne trouvons rien qu'elles peuvent être les conséquences?

-----  
Par yapasdequoi

Bonjour,

Une assurance RC est nécessaire pour vous couvrir en cas de dommages aux tiers (exemple : un passant est blessé par une tuile). Sans assurance vous devenez seul responsable d'indemniser la victime... et c'est éventuellement beaucoup d'argent...

Ce bâtiment est-il objet d'un arrêté de péril ?

Demandez à l'assureur quelles opérations de sécurisation sont indispensables pour pouvoir l'assurer en PNO.

-----  
Par 21Etoilefilante

Non, non il n'est pas en péril, mais bien évidemment il se dégrade de plus en plus.

Nous avons demandé juste à une des assurances pour la RC, et il nous a été répondu qu'il ne faisait pas.

Je comprends bien que notre immeuble ne les intéresse pas mais...je me sens un peu dépassé, faut-il insister?

Pourrait-il y avoir un lien, dans le cadastre notre bien à son adresse n'est plus accessible?

-----  
Par yapasdequoi

Qu'entendez-vous par "plus accessible" ?  
Le terrain est enclavé ?

-----  
Par 21Etoilefilante

Non non il n'est pas enclavé, juste que sur le cadastre online tout les numéros de la rue sortent mais le notre non, demain je passerai en présentiel pour en savoir plus.

Aujourd'hui j'ai joint une autre assurance, mais sans grand succès la personne m'a dit que nous avons l'obligation d'assurer le bien mais au cas où probablement ne pourrais le faire et dans ce cas là qu'il me rappellerait avant 17h pour m'expliquer ce que je pourrais dans le cas où il ne nous prendrait pas mais rien pas d'appel.

Il y a-t-il un médiateur d'assurance à pouvoir joindre?

-----  
Par yapasdequoi

Le cadastre est organisé par commune en feuilles et parcelles. La recherche par adresse n'est qu'indicative. Vérifiez sur votre acte notarié les références cadastrales.

-----  
Par 21Etoilefilante

Merci bien pour vos conseils.

J'imagine que pour les assurances il n'y a pas d'autres solutions...

Et si nous le mettons à la vente avec une agence immobilière, l'agence doit-elle assurer le bien?

-----  
Par yapasdequoi

Non, l'agence n'assurera pas le bien. Seule une compagnie d'assurance peut le faire.

-----  
Par 21Etoilefilante

Et si nous avons l'obligation d'assurer le bien est-il possible d'obliger une assurance à nous assurer? Et de quelle manière si c'est le cas?

-----  
Par yapasdequoi

Non il n'y a pas de "droit à l'assurance".

L'obligation d'assurance RC existe seulement en copropriété.

-----  
Par 21Etoilefilante

En tout cas je vous remercie pour vos conseils.  
J espère malgré tout pouvoir en trouver une.

-----  
Par 21Etoilefilante

Je viens d avoir un agent d une assurance très gentil (bien que son assurance ne veuille assuré le bien et m a envoyé vers le Bureau Central de Tarification, en apparemment ils assignent une assurance pour pouvoir nous assurer. Quelqu un sait quelque chose là dessus?

-----  
Par yapasdequoi

Selon le site :

[url=https://www.bureaucentraldetarification.com.fr/]https://www.bureaucentraldetarification.com.fr/[/url]

Il n'est pas compétent.

"Il n'a pas compétence pour intervenir pour des assurances obligatoires autres que celles énumérées ci-dessus."

Sauf si votre bien est en copropriété ?

-----  
Par 21Etoilefilante

Une succession était elle considéré comme une copropriété? Ou faudrait il simplement la constituer?

-----  
Par yapasdequoi

Non ce n'est pas une copropriété, c'est une indivision. Et vous n'avez pas obligation d'assurer une maison individuelle. Il semble que le BCT ne couvre pas ce cas.

Dépêchez vous de vendre en continuant les démarches.

-----  
Par 21Etoilefilante

C est ce que nous souhaitons faire assé rapidement, mais plusieurs doutes juridiques nous ralentisse.  
En tout cas merci pour votre aide

-----  
Par Isadore

Bonjour,

Non, un bien immobilier dans le cadre d'une succession ne donne pas naissance à une copropriété (un bien dont la propriété est répartie entre plusieurs personnes, par lots comprenant chacun une partie privative et une quote-part des parties communes) mais une indivision (plusieurs personnes propriétaires de parts du même bien).

A moins que vous n'ayez l'intention de garder ce bien et de vous le partager en lots, créer une copropriété ne servirait à rien.

-----  
Par 21Etoilefilante

Merci pour ces renseignements, Isadora mais nous souhaitons nous en débarrassé au plus vite.

Ce ne sont que des problèmes et si au moins il y avait une manière d être assurer pour être plus tranquille, non là, c est vivre avec une épée Damocles...

Vraiment je ne pensais pas que ça serait impossible, je savais que ça serait compliqué mais qu on trouverait la manière...