

Le saviez-vous? Les assurances

Bien choisir son assurance et adapter son plan à ses besoins.

Il va sans dire qu'une assurance est indispensable et obligatoire dans le cas d'un investissement immobilier.

Indispensable bien entendu pour couvrir toute perte causée par un dégât des eaux, un incendie ou un vandalisme par exemple.

Obligatoire car une couverture d'assurance comprend une partie responsabilité civile qui intervient dans le cas où un problème surviendrait dans votre unité et endommagerait les unités voisines par exemple, là encore, fuite d'eau, incendie etc...

Il est important pour un propriétaire de connaître sa police d'assurance, ses termes et ses limites.

Il existe plusieurs limites de couverture, les principales sont:

- 1. la limite accordée dans le cas de dégâts causés sur la structure et les murs,
- 2. la limite pour les effets personnels,
- 3. la limite pour la responsabilité (liability).

Dans le cas d'un investissement locatif en non-meublé, préférez une limite peu élevée sur les effets personnels, mais plus importante sur le 'building' ou la structure et la responsabilité ('liability'). Pour avoir une idée du montant des limites, considérez pour le building le coût de son remplacement. Sur la responsabilité (liability), elle dépend du type de bien mais pour un condo, par exemple, qui peut impliquer 4 ou 5 autres unités, il ne faut pas négliger une bonne couverture avec un montant suffisamment élevé pour couvrir le coût du remplacement du building entier (dans le cas d'un incendie par exemple) et de toutes les unités qui pourraient être impliquées.



Les pertes de loyer: dans le cas d'un investissement locatif, un gros dégât peut vous faire perdre plusieurs mois de loyer. Les remboursements de perte de loyer, en fonction de votre assurance, vont de quelques mois jusqu'à une année entière. Vérifiez donc bien la durée et le montant limite des pertes.

La 'mold' ou moisissure: la plupart des assurances ne couvrent par les dégâts ou de la moisissure est présente. La moisissure est considérée comme un signe de fuite sur du long terme, et donc un signe de négligence. Bien qu'en pratique ce soit plus complexe que cela, comme dans le cas d'une fuite dans une cloison par exemple, les assurances refuseront toute couverture dans le cas où la moindre trace de moisissure existerait.

Enfin dans le cas des condominiums, attention à certaines assurances qui refuseront la couverture sur un simple dégât des eaux par exemple, et qui vous re-dirigeront vers l'assurance de la HOA (copropriété). Une assurance de HOA couvre les dégâts sur les parties communes mais elle peut également couvrir les dégâts dans les unités. Dans ce cas, le dossier devra être géré par l'assurance des HOA, qui a en général une franchise de \$5,000 à \$25,000 (et plus parfois). Cela signifie qu'un propriétaire devra passer par cette assurance et payer la franchise. Certaines assurances propriétaires ont donc une couverture supplémentaires à prendre pour prendre en charge la partie franchise de l'assurance de la HOA. Mais les assureurs se gardent de mentionner ce genre de couverture et beaucoup de propriétaires se retrouvent avec des dégâts des eaux à leur charge pour \$8,000, \$10,000, faisant considérablement baisser la rentabilité de leur bien.

Enfin, assurez-vous que votre locataire possède une assurance, ou 'renter's insurance'. Tout d'abord pour couvrir ses effets personnels qui ne seront pas pris en charge par l'assurance du propriétaire dans le cas d'un dégât, mais également pour la responsabilité. Un locataire qui oublie une casserole sur le feu et crée un incendie, engage sa responsabilité et son assurance est indispensable pour couvrir les dégâts!

www.lasvegas-immobilier.com