

La garantie des loyers impayés qu'est-ce que c'est ?

L'assurance loyer impayé ou Garantie Loyer Impayé (GLI) est une assurance privée et optionnelle souscrite par un propriétaire bailleur pour se prémunir contre le risque d'impayé locatif. Elle permet de garantir à l'assuré propriétaire le remboursement de toute somme qui est lui due résultant du défaut de paiement du loyer par le locataire. Cette somme comprend : le loyer, les charges et les taxes.

Selon les contrats d'assurance, différentes garanties optionnelles peuvent être rajoutées telles que l'indemnisation du bailleur en cas de dégradations ou de vacance du logement ou la prise en charge des frais engendrés par une procédure contentieuse (les honoraires d'avocats, d'huissiers et les frais de procédure d'expulsion, les frais de recouvrement, etc.).

Comme toute autre assurance, le contenu de la garantie des loyers impayés est susceptible de varier d'une [compagnie d'assurance](#) à une autre. Il convient donc d'étudier les contrats et de vérifier que toutes les garanties souhaitées sont bien présentes avant toute souscription.

Attention : en vertu de l'article 22-1 de la loi du 6 juillet 1989, il est interdit de cumuler l'assurance loyers impayés avec une caution sauf si le locataire est étudiant ou apprenti. Le propriétaire ayant souscrit une GLI ne peut donc pas demander à son locataire un cautionnement (simple ou solidaire) sauf dans le cas de l'exception prévue par la loi.

En cas d'impayés du locataire, comment actionner la garantie des loyers impayés ?

La procédure en cas défaut de paiement du locataire est décrite dans le contrat d'assurance et comporte des étapes qui doivent être scrupuleusement respectées

sous peine de déchéance de la garantie.

Dans la mesure où cette procédure varie d'un contrat d'assurance à l'autre, il est de nouveau vivement conseillé de lire attentivement son contrat d'assurance, dans l'idéal, dès la souscription de celui-ci sinon dès qu'un impayé survient.

Quelles sont les étapes à suivre ?

De manière générale, la procédure à suivre est la suivante :

- En cas de retard dans le paiement du loyer, le bailleur doit dans un premier temps envoyer une lettre simple de relance amiable dans les 15 jours suivant la date de paiement du loyer fixée au contrat ;
- Puis dans les 30 jours suivant la date de paiement du loyer, le bailleur doit adresser une mise en demeure au locataire en courrier recommandé ;
- Enfin dans les 70 jours suivant la date de paiement du loyer, le bailleur est tenu de faire délivrer, par un huissier de justice, un commandement de payer.

Une fois ces formalités effectuées, et à défaut de réponse du locataire, le bailleur doit faire une déclaration de sinistre auprès de son assureur dans un délai là encore impératif ; généralement dans les 70 jours au plus tard suivant la date du paiement du loyer. D'autres contrats prévoient un délai de six mois pour faire la déclaration de sinistre suivant le premier loyer impayé.

L'indemnisation est-elle ensuite immédiate ?

Lorsque les conditions sont réunies, l'indemnisation est généralement trimestrielle ; le paiement n'intervient en effet pas avant deux ou trois mois suivant le défaut de paiement, mais il sera rétroactif (les premières échéances de loyers seront

indemnisées). En fonction des contrats, l'assureur pourra garantir entre six mois et vingt-quatre mois de loyers impayés.

Quels sont les cas d'exclusion de la garantie des loyers impayés ?

Il existe de nombreuses hypothèses dans lesquelles la garantie des loyers impayés ne pourra s'appliquer de sorte qu'il convient d'être parfaitement vigilant.

Le premier cas d'exclusion tient au champ d'application de la garantie.

En effet, si la GLI est valable pour les locaux à usage d'habitation et parfois pour les locaux professionnels utilisés dans le cadre libéral, en revanche ne sont pas concernés par l'assurance loyer impayé :

- Les locations saisonnières et les sous-locations
- Les logements de fonction et les résidences secondaires
- Les locaux commerciaux, artisanaux ou ruraux
- Les immeubles insalubres ou en état de péril en vertu des articles L511-1 et suivants du Code de la construction et de l'habitation

Les autres cas d'exclusion de la garantie sont énumérés aux termes de chaque contrat d'assurance. Sans prétendre à l'exhaustivité, sont généralement exclus de la garantie les sinistres ayant pour origine directe :

- Le non-respect par le propriétaire de ses obligations découlant du bail ou de la réglementation
- Lors de la prise d'effet du contrat, les locataires en situation d'impayé total ou partiel
- Un incendie, une explosion, un dégât des eaux, un vol, une catastrophe naturelle, une transformation des locaux ou tout dommage pouvant porter atteinte à la jouissance des locaux par le locataire

En outre, sont par exemple exclues de la garantie les pertes pécuniaires relatives aux :

- Biens dont le montant du loyer mensuel excède le plafond prévu au contrat
- Non-paiement du dépôt de garantie par le locataire
- Locataires ayant la qualité de conjoint, d'ascendant, de descendant, de concubin ou de collatéraux de l'assuré
- Régularisations annuelles de charges qui excèdent 15 % du montant provisionné sur l'année précédente

Quels sont les cas les plus fréquents d'exclusion de la garantie des loyers impayés ?

Les cas les plus fréquents d'exclusion sont liés au non-respect par le bailleur des dispositions contractuelles.

En effet, en cas de défaillance du locataire, l'assureur ne s'engage à prendre en charge et à rembourser au propriétaire les loyers non touchés, que si l'ensemble des conditions prévues au contrat sont réunies.

La sélection non rigoureuse du locataire

En effet, certains contrats d'assurance énoncent les conditions que le dossier du locataire doit remplir au moment de la signature du bail. Pour certains contrats par exemple, le locataire doit justifier d'un revenu au moins trois fois supérieur au loyer ; pour d'autres le locataire doit être embauché en CDI.

Le problème est que, parfois, au moment de la souscription de l'assurance de loyers impayés le propriétaire a déjà signé un contrat de bail avec un locataire.

Et l'assurance ne demande pas toujours de justificatifs relatifs au locataire lors de la signature du contrat ; ces éléments ne seront vérifiés qu'en cas de contentieux.

Ainsi, bien souvent, le propriétaire ne se rendra pas compte que son locataire ne remplit pas les conditions exigées par l'assureur.

Or en cas de contentieux, si une condition fait défaut, l'assureur sera en droit de refuser sa garantie.

La tentative de résolution amiable

En cas d'impayés, certains bailleurs peuvent parfois être tentés de trouver une solution amiable avec leurs locataires en leur octroyant par exemple une diminution temporaire du loyer ou plus radicalement une dispense de paiement.

Mais cette charité n'est pas sans conséquence sur la garantie des loyers impayés.

En effet, les dispenses de paiement ou les réductions de loyer accordées par l'assuré sont des cas d'exclusion de la garantie des loyers impayés que l'assureur n'hésitera pas à opposer au bailleur au moment de la mise en œuvre de la garantie.

Le non-respect des formalités requises et des délais

C'est certainement le cas le plus courant d'exclusion de la garantie.

Comme indiqué précédemment, le contrat d'assurance décrit précisément la procédure à suivre en cas de contentieux. Cette procédure est enfermée dans des délais très stricts.

Mais les contrats d'assurance étant parfois très longs, il arrive très souvent que les propriétaires assurés ne lisent pas attentivement l'intégralité de leur contrat.

Ainsi, ils ignorent tout simplement l'existence de telles formalités et délais et pensent bien faire en envoyant par exemple une mise en demeure dans les 30 jours suivant le premier impayé de leur locataire.

Or tout manquement en la matière, réduira ou annulera l'indemnisation.

Par exemple, faute pour l'assuré d'envoyer une déclaration de sinistre complète à l'assureur, ce dernier pourra lui opposer une déchéance de garantie.

Que pourrait changer le projet de loi Nogal en matière de garantie des loyers impayés ?

Déposée au Parlement le 14 janvier dernier, la proposition de loi Nogal vise à pacifier et sécuriser les relations entre propriétaires et locataires en sollicitant davantage les professionnels de l'immobilier.

Parmi les propositions, l'une d'entre elles a pour objet la sécurisation des propriétaires contre d'éventuels impayés ou dégradations avec la mise en place d'un mandat de gestion « garantie totale » offrant la certitude pour le propriétaire de percevoir l'équivalent du loyer et des charges en cas de défaillance du locataire ainsi que la prise en charge des dégradations et des frais de procédure.

Ce nouveau type de mandat de gestion devrait être facultatif.

Recommandations du cabinet BJA :

Chaque garantie des loyers impayés est assortie de conditions d'indemnisation différentes selon les assureurs. Il est donc vivement conseillé de comparer les contrats proposés avant de souscrire et surtout de les lire attentivement. Afin d'être certain que votre locataire remplisse les conditions exigées par le contrat d'assurance : *Si votre bien est directement géré par vous : veillez à ce que toutes les conditions exigées par l'assureur soient réunies avant de signer le bail.

*Si votre bien est géré par une agence : demandez à vérifier les dossiers des candidats, à la lumière du contrat d'assurance souscrit. Comme pour tout contrat d'assurance l'assureur doit vous remettre, à la souscription, les documents contractuels suivants : *les conditions générales du contrat lorsque vous souscrivez un contrat individuel, *la notice d'information du contrat lorsque vous souscrivez un contrat collectif. A défaut de remise de ces documents, ne tardez pas à les réclamer. Mais si vous n'avez jamais été en possession de ces documents, et que, lors d'un sinistre, votre assureur vous oppose une clause du contrat, elle ne vous sera pas opposable. Le cabinet BJA vous accompagne personnellement ou par l'intermédiaire de votre assurance dans le cadre des procédures de recouvrement des loyers impayés et d'expulsion afin de défendre au mieux vos intérêts.