



Les garanties du bailleur lors de la conclusion du bail : l'assurance loyers impayés

publié le **24/01/2017**, vu **1705 fois**, Auteur : [Franck AZOULAY](#)

L'assurance Loyers impayés également appelés « garantie des loyers impayés » (GLI) sécurise les revenus du propriétaire bailleur et le garantit contre les risques locatifs : loyers et charges impayés, détériorations immobilières, frais de contentieux (en défense et recours) voire parfois le départ prématuré du locataire.

En effet, même si les bailleurs peuvent demander la souscription d'une caution solidaire ou le versement d'un dépôt de garantie, ces assurances permettent de récupérer les sommes dues et non perçues en cas de non-paiement du locataire ou de dégradations supérieures au montant du dépôt de garantie.

La GLI est souscrite auprès d'un assureur privé choisi par le propriétaire bailleur.

En général, le montant total de la GLI est couvert pendant 18 ou 24 mois, ou dans la limite d'un plafond. Souvent l'indemnisation est due dès le premier mois d'impayés.

Toutefois, le bailleur qui souscrit « une assurance impayée » ne peut demander de caution au candidat à la location, sauf s'il s'agit d'un étudiant ou d'un apprenti. Dans le dispositif GLI, toute demande de cautionnement est interdite, y compris pour ces deux catégories.

La garantie Loyers Impayés est remplacée par le dispositif VISALE de sécurisation locative depuis le 1^{er} janvier 2016.

Le bailleur désireux de s'assurer n'est pas dispensé de certaines diligences.

En effet, il lui appartient de vérifier que le locataire pour lequel il entend bénéficier de la garantie répond aux critères de solvabilité imposés par la compagnie d'assurances.

Ce n'est que lorsque le propriétaire déclare ses impayés de loyers qu'elle s'assure de la « qualité de la signature » du locataire, en exigeant notamment tous les documents que devait rassembler le bailleur à la souscription.

Par exemple, en date du 15 mars 2016, La Cour d'Appel de Grenoble a retenu que l'agence immobilière chargée par mandat d'administrer un appartement donné en location a commis une faute dans sa gestion en s'abstenant de souscrire l'assurance de loyers impayés stipulé au mandat.

Ce manquement contractuel justifie l'octroi de dommages et intérêts au titre des préjudices qui en découlent, préjudice financier et moral découlant de la perte de chance d'être indemnisé en cas d'impossibilité du locataire de payer ses loyers.

Je reste à votre entière disposition pour toute action ou information ([en cliquant ici](#)).

Cabinet AZOULAY AVOCATS

Avocats à la Cour

27 Boulevard Malesherbes - 75008 Paris

01 40 39 04 43

contact@azoulay-avocats.com

www.azoulay-avocats.com