



# Tout savoir sur la garantie des loyers impayés

Fiche pratique publié le 15/11/2022, vu 981 fois, Auteur : [Gestion locative](#)

**Le risque d'un impayé de loyers peut être un frein pour le propriétaire souhaitant louer son bien, surtout lorsqu'il compte rembourser son prêt immobilier avec ses revenus locatifs. La garantie des loyers impayés (GLI) peut être la solution !**

## Qui peut souscrire une garantie des loyers impayés ?

La [garantie des loyers impayés \(GLI\)](#) est une assurance pensée pour les propriétaires d'un bien immobilier mis en location.

L'[assurance GLI](#) peut être souscrite sous certaines conditions :

- Le bien immobilier couvert par l'[assurance GLI](#) doit être un logement constituant la résidence principale du locataire, peu importe qu'il soit neuf ou ancien, loué nu ou meublé.

Remarque : Désormais, il existe une offre d'assurance [GLI](#) destinée aux propriétaires de locaux professionnels ou commerciaux.

- Le locataire doit remplir les conditions de solvabilité fixées par l'assureur. En effet, chaque assurance impose des critères que doivent remplir les locataires : situation professionnelle (étudiant, salarié, chef d'entreprise...), la nature de son contrat de travail (CDI, CDD), son ancienneté (période d'essai terminée), ses revenus (par exemple : le loyer ne peut dépasser 33% de ses revenus) etc. Un dossier complet comprenant toutes les pièces justificatives est exigé. Cela implique que le propriétaire ait souscrit son assurance garantie loyer impayé avant de sélectionner son locataire afin de pouvoir le choisir de sorte à ce qu'il remplisse l'ensemble des exigences de l'[assureur GLI](#).

Remarque : Certaines assurances acceptent de couvrir des biens immobiliers déjà loués. Généralement, le locataire ne doit pas avoir fait l'objet d'un incident de paiement pendant les mois qui précèdent la souscription de l'assurance.

Attention : Certaines [assurances garantie loyers impayés](#) exigent que le dossier du locataire leur soit transmis pour vérification et validation avant toute signature du bail.

D'autres conditions peuvent être fixées par l'assureur : la conformité du bail, la présence de certaines clauses dans le bail (clause de solidarité pour les colocataires, clause résolutoire...), la rédaction d'un état des lieux d'entrée en bonne et due forme, le versement d'un dépôt de garantie, la présence d'une caution etc.

Le propriétaire doit être très attentif lors de la souscription de son [assurance GLI](#), puis lors du

choix de son locataire. En effet, bien souvent, l'assuré n'est informé qu'après l'incident de paiement que l'assurance souscrite ne l'indemniserait pas, toutes les conditions prescrites n'étant pas strictement remplies.

### La garantie des loyers impayés est-elle obligatoire ?

L'assurance [GLI](#) n'est pas obligatoire. Le propriétaire est libre d'y souscrire ou non, avant la signature du bail ou en cours de bail (sous conditions déterminées par l'assureur).

Cependant, l'article 22-1 de la loi n° 89-462 du 6 juillet 1989 interdit au bailleur de cumuler une assurance GLI avec une caution, sauf lorsque le logement est loué à un étudiant ou un apprenti.

### Pourquoi souscrire une garantie des loyers impayés ?

L'[assurance garantie loyer impayé](#) garantit au propriétaire le paiement de toute somme qui lui est due (loyers, charges, indemnités d'occupation et taxes) en cas de défaillance du locataire et ce, quel que soit le motif de non-paiement.

La souscription à une [assurance GLI](#) est particulièrement recommandée lorsqu'un crédit immobilier a été nécessaire pour financer l'acquisition du bien loué. En effet, à défaut d'être assuré et en cas de défaut de paiement du locataire, le propriétaire se voit contraint de poursuivre le paiement de ses mensualités de crédit sans aucun revenus locatifs. Par ailleurs, le propriétaire doit généralement engager en sus des frais importants (notamment les frais d'Huissier de justice dans le cadre de la procédure de recouvrement et/ou expulsion). Le propriétaire peut donc se retrouver rapidement dans une situation précaire, pouvant parfois le conduire à une vente précipitée du bien.

Par ailleurs, l'assurance [garantie loyers impayés](#) peut être accompagnée d'autres garanties complémentaires selon les besoins du propriétaire et la compagnie d'assurance, notamment :

- L'assurance des détériorations immobilières : indemnise le propriétaire en cas de dégradations, destructions ou altérations du logement causées par le locataire ;
- La garantie vacance locative : couvre le paiement des loyers, charges et taxes lorsque le logement n'est pas loué (ex : pendant la période transitoire entre deux locations, pendant la période nécessaire à la remise en état du logement détérioré etc.) ;
- La garantie de recours : prend en charge les frais de justice engagés par le propriétaire (frais et honoraires d'huissier de justice et d'avocat dans le cadre d'une procédure de recouvrement, résiliation de bail et/ou expulsion) ;
- La garantie de protection juridique: prend en charge les frais engagés par le propriétaire en cas de litige avec son locataire à propos du bail (restitution du dépôt de garantie, réparations locatives etc.).

## Comment fonctionne la garantie des loyers impayés ?

Chaque assureur prévoit sa propre procédure en cas de sinistre (défaut de paiement du locataire) que le propriétaire devra suivre scrupuleusement pour être indemnisé.

Le contrat d'assurance peut ainsi exiger que le propriétaire mette en demeure le locataire de

régler les loyers et charges par lettre recommandée avec avis de réception dans un délai déterminé ; ou encore qu'il fasse délivrer un commandement de payer par l'huissier de justice ...

Ce n'est qu'après avoir effectué ces premières démarches, et à défaut de régularisation du locataire, que le propriétaire procédera à la déclaration du sinistre auprès de l'assureur dans le délai prévu dans le contrat afin d'être indemnisé.

Attention : Lors de la déclaration du sinistre par le propriétaire, l'assureur vérifie que la procédure ait été respectée. A défaut, elle n'hésite pas à refuser l'indemnisation. Il est donc important de bien lire son contrat d'assurance et de se montrer réactif pour respecter les délais imposés.

### Comment choisir sa garantie des loyers impayés ?

De nombreuses compagnies d'assurance et bancassurances proposent un ou plusieurs produits d'[assurance GLI](#), avec des garanties plus ou moins protectrices.

Il faut apporter une attention particulière sur les éléments suivants :

- les conditions d'éligibilité des locataires (conditions plus au moins strictes concernant la sélection du locataire) ;
- la période de franchise pendant laquelle les loyers impayés restent à la charge de l'assuré ;
- le plafond d'indemnisation (montant maximum versé et/ou durée maximale pendant laquelle l'indemnisation sera versée) ;
- la durée maximale de la vacance locative au delà de laquelle l'assurance GLI prévoit une interruption de couverture voire une résiliation du contrat d'assurance.

Pour bien choisir son [assurance GLI](#), avec les meilleures garanties et au prix le plus compétitif, il convient de comparer les différentes offres en matière d'assurance GLI.

Le propriétaire peut consulter son assureur habituel et/ou son conseiller bancaire pour connaître leur offre respective, voire de les comparer entre elles. Il peut également utiliser un comparateur en ligne ou recourir à un courtier en assurance afin d'obtenir une comparaison sur un plus grand nombre d'offres.

### Quel est le coût d'une garantie loyers impayés ?

Le [coût d'une assurance GLI](#) varie en fonction de l'étendue de la couverture et des garanties.

Il s'exprime en pourcentage du montant annuel des loyers et charges qui oscille généralement entre 2% et 5%.

Les cotisations d'assurance sont déductibles des revenus fonciers (pour les locations vides) ou des bénéfices industriels et commerciaux (pour les locations meublées).

### TEXTES DE REFERENCE :

Article 22-1 de la Loi n° 89-462 du 6 juillet 1989 : Non cumul du cautionnement et de l'assurance GLI

Pour plus de précisions, consultez notre article sur notre site Internet : [La garantie des loyers impayés](#).

Cet article vous a été utile ? Vous pouvez aussi être intéressé par l'article : [Assurance propriétaire non occupant](#).

Cet article vous a été proposé par Loximmo, [agence gestion locative Lyon](#).