

# Immobilier locatif : comment se couvrir contre les impayés ?

LES ECHOS | LE 05/04 À 17:02



Plusieurs contrats d'assurance (dits GLI) proposent aux particuliers bailleurs de se protéger contre une éventuelle défaillance de leurs locataires. - Shutterstock

**Hantise des propriétaires, les impayés de loyers peuvent être couverts par diverses assurances. Une précaution coûteuse.**

Si les impayés de **loyers** restent en théorie un phénomène rare - officiellement, 3 % des locations selon l'Union nationale des propriétaires immobilier (Unpi) - plusieurs contrats d'assurance (dits GLI) proposent aux particuliers bailleurs de se protéger contre une éventuelle défaillance de leurs locataires. Les **cotisations** sont de l'ordre de 2 à 4 % du montant mensuel du loyer et des charges.

Pour les souscrire, une seule condition : ne pas avoir demandé au titulaire du bail (excepté si celui-ci est étudiant ou apprenti) une autre forme de garantie, qu'il s'agisse d'une caution d'un tiers personne physique ou d'un système de cautionnement (comme Visale, par exemple, proposée par Action Logement).

## Lire aussi :

- > [Immobilier locatif : faut-il toujours investir ?](#)
- > [Immobilier locatif : combien coûte un studio ?](#)
- > [Bien s'assurer pour éviter les impayés](#)

## Des garanties disparates

Toutes ces assurances - qu'elles soient individuelles ou de groupe (c'est-à-dire présentées par un professionnel de l'immobilier en contrepartie de la gestion locative du bien) - fonctionnent sur le même principe. A savoir, payer au souscripteur du contrat les loyers et les charges dus par son locataire si celui-ci cesse de s'acquitter de ses obligations. Mais d'une assurance à l'autre, les conditions de

couverture différent. A l'image, notamment, des durées de prise en charge et des montants d'indemnisation.

« *Ce sont les deux informations essentielles à vérifier au moment de choisir son contrat* », insiste Jean-Sébastien Nénon, directeur des opérations et expert en assurance chez LesFurets.com. « *La durée de la procédure d'expulsion étant en moyenne de quinze mois, il faut ainsi veiller à être couvert a minima pendant ce laps de temps.* »

De même, en fonction du montant du loyer assuré, mieux vaut être vigilant quant au plafond d'indemnisation proposé. Certains contrats pouvant aller jusqu'à 90.000 euros. Mais gare alors à privilégier ceux qui ne prévoient ni franchise ni délai de carence.

Autre point à surveiller, préconise Pierre Hautus, directeur général de l'Unpi, l'ensemble des autres services inclus dans le contrat. « *Une bonne GLI doit aussi prendre en charge les frais de remise en état du logement en cas de dégradations causées par le locataire sortant tout comme elle doit offrir aux bailleurs une protection juridique et couvrir les frais de contentieux.* »

### **Critères liés au locataire**

Attention également à lire avec une attention soutenue les conditions générales du contrat. Motif ? Les critères d'éligibilité du locataire à ce type d'assurance sont généralement drastiques et varient d'un contrat à l'autre.

Or, dans la plupart d'entre eux, c'est au propriétaire qu'il revient de s'assurer que le locataire répond bien aux différentes conditions exigées (montant des revenus par rapport au prix du loyer, nature du contrat de travail, absence d'impayés par le passé...).

A défaut, les assureurs peuvent en effet refuser l'indemnisation. D'où l'importance, souligne Christophe Triquet, directeur assurance de Meilleuretaux.com, « *de contrôler que les critères ainsi requis ne sont pas totalement irréalistes* ».

Sur le même principe, il est important de parcourir les clauses indiquant la procédure à respecter au moment de faire jouer le contrat afin de vérifier, là aussi, qu'elle n'est pas trop complexe.●

**Anne-Lise Defrance**