

## S'assurer contre les loyers impayés

**A**vec la crise, la montée du chômage, la multiplication des emplois précaires et des divorces, les retards de loyers et surtout les impayés se multiplient. Les propriétaires qui ont fait l'expérience de locataires mauvais payeurs savent à quel point il est difficile d'obtenir une expulsion, mais surtout de recouvrer les impayés.

Pour se couvrir contre ce genre de « tuiles », le propriétaire peut choisir de s'assurer. Il existe désormais trois parades possibles : la garantie loyers impayés (GLI), la garantie universelle des loyers (GUL) et la caution.

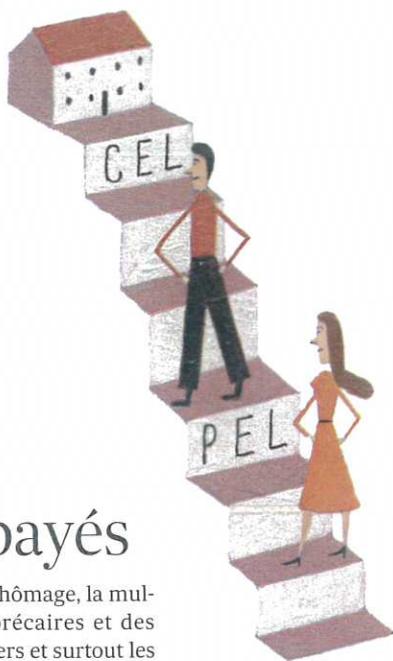
### LA GARANTIE DES LOYERS IMPAYÉS (GLI)

Il s'agit de contrats d'assurances privés commercialisés par des courtiers et des compagnies d'assurances. Suivant les contrats, les plafonds des sinistres indemnisés évoluent entre 46.000 et 100.000 €. Attention, la durée d'indemnisation est parfois limitée dans le temps (24, 30 mois).

Les frais remboursés couvrent les impayés de loyers, les frais de procédure (huissier, avocat), les éventuelles dégradations subies dans le logement et il y a parfois les services d'une protection juridique. Souscrite à titre individuel, cette garantie se paie entre 2,5 et 3 % des loyers annuels. Via le contrat groupe d'un administrateur de biens affilié Orpi, FNAIM ou Century 21, le coût de cette garantie évolue entre 2,18 et 2,5 % pour un contrat de base. Cette dépense vient s'ajouter à celle de la gestion locative facturée de 6 à 8 % du montant du loyer.



► **Bon à savoir** Par mesure de précaution, mieux vaut toujours s'assurer dès la signature du bail. Il est quand même possible de souscrire plus tard à ce genre de contrat mais sous certaines conditions. Les compagnies se réservent le droit d'examiner et d'approuver le profil du locataire avant d'accepter de l'assurer.



### Le chiffre

# 2,5 %

**COÛT D'UNE GARANTIE** pour un contrat individuel couvrant les impayés.



### Le point à retenir

La garantie universelle des loyers (GUL) va couvrir les biens vides et meublés occupés à titre de résidence principale.



## La caution d'un tiers

La loi Molle du 25 mars 2009 interdit que la caution doublonne avec une assurance loyers impayés (GLI, GUL). Le seul cas de cumul autorisé concerne un locataire étudiant ou apprenti. Pour mémoire, la caution d'un tiers consiste à demander (au moment de la signature du bail) qu'une autre personne s'engage à payer les loyers du locataire si ce dernier ne fait plus face à ses obligations financières. Ce garant doit bien sûr être solvable. Il conviendra de demander des pièces nécessaires pour s'en assurer avant d'inscrire son nom dans le bail. Gratuite, cette protection est simple à mettre en place.

### LA GARANTIE UNIVERSELLE DES LOYERS (GUL)

Mesure phare de la loi Alur, la garantie universelle des loyers (GUL) est une garantie publique, facultative et gratuite. Conçue et encadrée par l'Etat, cette nouvelle assurance devrait entrer en vigueur le 1<sup>er</sup> janvier 2016 pour les baux nouveaux et renouvelés. La GUL sera systématiquement proposée dans le nouveau bail type qui verra prochainement le jour (décret en attente). Le bailleur devra penser à spécifier sur ce contrat de location s'il renonce (ou pas) à cette protection. La garantie de base de la GUL n'est pas encore arrêtée, un décret à venir devrait préciser tout cela. Toutefois, l'esprit de cette nouvelle protection consiste à protéger les bailleurs contre les risques d'impayés, à favoriser l'accès au logement pour les locataires et à améliorer la prévention des expulsions.

L'indemnisation prévue va prendre en compte les arriérés de loyers, de charges et les contributions de partage aux économies d'énergie. La durée de l'indemnisation ne devrait pas dépasser 18 mois, la franchise avoisinerait un mois de loyer (précisions à venir par décret) et un délai de carence devrait être prévu. Des sinistres liés à la vacance locative ou aux dégradations du logement (des prestations comprises dans tout contrat assurance-loyers classique) ne devraient en principe pas figurer dans la GUL. Impossible de souscrire cette assurance, si le locataire en place est un membre de la famille du bailleur (enfants, parents, etc.).

Enfin, autre point à connaître : les loyers non payés et déclarés ne seront indemnisés qu'à hauteur du loyer de référence fixé par le préfet dans les zones d'encadrement des loyers. Pour couvrir un éventuel reliquat d'impayés non pris en charge par la GUL, le bailleur pourra souscrire, s'il le souhaite, une assurance privée complémentaire (GLI). // L.B.