



Fiche n°3 - L'assurance garantie de loyers impayés

Il est possible de se protéger contre le risque d'impayé de loyer en souscrivant une assurance spécifique pour un coût voisin de 2 à 3% du montant des loyers annuels. Avouons que cette garantie autonome connaît en réalité une diffusion assez confidentielle ! Elle mérite cependant qu'on y prête attention, et, avant de la souscrire nous vous suggérons de vérifier les points suivants :

Assurance garantie de loyers impayés- Conditions générales de souscription	
Diffusion de l'assurance ?	A- Souscrite directement par un particulier ? B- Souscrite par l'intermédiaire d'un professionnel (agent immobilier, Notaire, association...) C Autres (Banque, courtier, assurance...)
Locations assurables ?	A- Locations vides ? B- Locations meublées, saisonnières... C- Autres (commercial, rural, professionnel..)
En cas de pluralité d'immeubles ?	A- Chaque location est assurable individuellement ? B- Le bailleur doit assurer l'ensemble de ses locations ? C- Dans ce dernier cas, y a-t-il un tarif préférentiel ?
Conditions générales concernant le locataire	
L'assurance peut-elle être souscrite lorsque le locataire est déjà dans les lieux ? A- Oui B- Non	A- Si oui : 1- Conditions particulières (ex : aucun incident de paiement dans les 24 mois précédents...) 2- Un délai de carence (ou période probatoire) est-il appliqué ? 3- Un abattement dégressif est-il pratiqué selon la date de survenance de l'impayé ? (ex : 25% du loyer couvert si impayé dans les six mois ; puis 50% ...)
La solvabilité du locataire ?	A- existe-t-il des exclusions ? (ex : personnes en CDD, Intérim, période d'essai, étudiants, professions indépendantes...) B- Le loyer ne doit pas dépasser quel % des revenus ? (le plus souvent, taux maximum de 30 ou 35% des revenus) ; une caution peut-elle suppléer à des revenus insuffisants ?
Exigence de la caution d'un tiers ?	A- systématique (ex : pour les étudiants...) B- Lorsque le montant du loyer excède 30% des ressources, sans pouvoir excéder 50% (?)
Quels justificatifs demander au locataire (et/ou à la caution ?)	A- Justificatifs de revenus : fiches de paie, avis d'imposition... B- Justificatif d'identité, coordonnées bancaires... C- Quittances et/ou non du précédent bailleur... D-Autres....
Conditions de la garantie de base	
Risques couverts ?	A- Loyers seuls ? B- Loyers quittancés (loyer + charges) ? C- Indemnités d'occupation ? D- Indemnités en cas de non respect du préavis ? E- La perte résultant de l'octroi de délais par le juge est-elle couverte ? F- La trêve hivernale est-elle couverte ?
Coût de la garantie de base ?	A- Coût, en pourcentage du loyer annuel (ex : 2%, 3%...° B- Y a-t-il des frais de dossier ? (montant)
Plafond de l'indemnité ?	A-Plafond global : soit dans la limite deXXX €uros B-Plafond mensuel : soit dans la limite de... XXX €uros C- Période probatoire (?) : l'indemnité est-elle minorée selon la date de survenance de l'impayé ?
Durée de la prise en charge ?	Exemple : prise en charge pendant une période de 18, 24 mois...
Franchise ?	A- Une franchise est-elle prévue ? Oui/Non B- Si oui, quel en est le montant ? (ex : 1-2 mois de loyer...) C- Le dépôt de garantie est-il déduit ?
Délai de carence ? (délai durant lequel l'assurance ne joue pas).	A- Un délai de carence est-il prévu ? Oui / Non B- Si oui, durée du délai de carence, (en mois).
Seuil d'intervention minimum ?	A- Un seuil d'intervention minimum est-il prévu ? Oui / Non B- Si oui, quel montant ? (en mois de loyer)
Période d'attente ?	A – Quel est le délai de règlement de l'indemnisation ? (en mois) B- Quel est le point de départ de la période d'attente ? (ex : déclaration de sinistre...)
Garanties complémentaires	
Prise en charge des frais de contentieux A- Compris dans la garantie de base B- Sur option payante (coût ?)	1- Paiement des frais d'huissier ? 2- Paiement des frais d'avocat ? (choix de l'avocat ?...) 3- Paiement des frais d'expulsion ?
Garantie "Déteriorations immobilières" A- Compris dans la garantie de base B- Sur option payante (coût)	1- Risques couverts ? (et risques exclus, ex : réparations locatives, défaut d'entretien) 2- Franchise ? (montant) 3- Plafond ? (montant) 4- Application d'un coefficient de vétusté ? 5- Déduction du dépôt de garantie ? 6- La perte de loyer pendant les travaux est-elle couverte ?
Garantie "Protection juridique" et/ou "Défense recours"	A- Compris dans la garantie de base ou sur option payante ? B- Risques couverts et conditions ? (ex : honoraires expert, avocat, constat d'huissier, frais de dossier...)
Garantie "Carence locative"	A- Compris dans la garantie de base ou option payante ? B- Risques couverts et conditions ...

