

Assurance loyer impayé.

Les propriétaires-bailleurs peuvent bénéficier d'un dispositif de garantie des loyers impayés. Le nouveau dispositif de Garantie universelle des Risques Locatifs (GRL) a été remanié et amélioré par de nouvelles dispositions législatives.

Les bailleurs concernés

Tous les bailleurs du parc privé peuvent souscrire une assurance GRL auprès des assureurs ayant adhéré au dispositif. Ils s'acquittent, comme dans n'importe quel contrat, d'une prime d'assurance dont le montant est librement fixé par la compagnie ou la mutuelle, montant qui est indépendant de la situation matérielle ou familiale du locataire.

Légalement, le bailleur qui souscrit une "assurance loyer impayé" ne peut demander de caution au candidat à la location.

Les logements concernés

Tous les logements loués nus ou meublés à titre de résidence principale sont concernés, à condition que le loyer, à la date de la signature du contrat d'assurance, soit inférieur à 2 000 euros par mois, charges comprises.

Sont exclus du dispositif les sous-locations et les logements appartenant à des personnes morales autres que des SCI familiales constituées entre parents jusqu'au 4ème degré inclus et bénéficiant d'une convention APL.

Les locataires concernés

Le contrat GRL peut concerner soit des locataires entrants (nouveau bail) soit en place (bail en cours), dont le taux d'effort est inférieur à 50%. *Le taux d'effort est le rapport entre le montant total du loyer et le montant total des ressources du locataire (revenus, allocations, aides, etc.). Le respect de cette condition impose la fourniture de justificatifs par l'intéressé, justificatifs vérifiés par l'assureur.*

Pour les locataires en place, le bail doit avoir été signé au moins six mois avant la souscription du contrat et ne pas avoir donné lieu à plus de deux mois, consécutifs ou non, d'impayé, total ou partiel, au cours des six mois précédents. En d'autres termes, pour les baux en cours, il est impossible de souscrire une GRL s'il y a eu plus d'un incident de paiement au cours des six mois précédents ou si le bail date de moins de six mois.



Les garanties

Les impayés de loyer

La garantie intervient en cas :

- d'impayé total de loyers et charges pendant deux mois, consécutifs ou non
 - d'impayé partiel représentant au moins un mois de loyers et charges sur une période de douze mois, déduction faite des aides au logement perçues par le bailleur.
- La garantie est plafonnée à 70 000 euros, frais de contentieux inclus.

Les dégradations locatives

Au-delà des impayés de loyers, le bailleur peut aussi être confronté à une dégradation du logement du fait du locataire.

Dans ce cas, la garantie couvre les frais de remise en état du logement dans la limite de :

- **7 700 euros** par logement et par sinistre en cas de location nue
- **3 500 euros** par logement et par sinistre en cas de location meublée.

L'assureur applique une franchise égale au montant du dépôt de garantie, après déduction des frais non pris en charge par le contrat d'assurance, notamment les frais d'entretien, et d'un taux de vétusté.



Remarque : D'après les dispositions de la loi n° 2009-1437 du 24 novembre 2009 relative à l'orientation et à la formation professionnelle tout au long de la vie : **« Le cautionnement ne peut pas être demandé par un bailleur qui a souscrit une assurance garantissant les obligations locatives du locataire, sauf en cas de logement loué à un étudiant ou un apprenti .»**