

La Garantie Loyer Impayé (GLI)

Description

La Garantie Loyer Impayé (GLI) correspond à une assurance privée à laquelle le bailleur souscrit pour se protéger d'éventuels impayés de la part du locataire. Ce type d'assurance prend également en charge la procédure d'expulsion du locataire.

La GLI, également appelée « assurance loyer impayé » ne doit pas être confondue avec la [Garantie universelle des loyers \(GUL\)](#), dispositif mis en place par la [loi n° 2014-366 du 24 mars 2014](#) pour l'accès au logement et un urbanisme rénové, dite loi ALUR et qui a pour objet de couvrir les bailleurs contre les risques d'impayés de loyer de la part du locataire, sous la forme d'un système d'aides.

[Modèles de contrats de location](#)

Quels contrats de location concernés par la garantie loyer impayé (GLI) ?

La garantie [loyer impayé](#) concerne tous les types de contrats de location, qu'il s'agisse d'un bail d'habitation vide ou d'un [contrat de location meublée](#).

Les assureurs fixent en général un montant maximal du loyer.

Attention : La loi relative aux rapports locatifs précise que le bailleur qui souscrit à une assurance de loyers ne peut pas demander de cautionnement au locataire, sauf si le locataire est un étudiant ou un apprenti. Le cautionnement est l'acte par lequel une personne se porte garante pour le locataire.

Il est important pour le bailleur de se protéger d'éventuels impayés avant même de signer le contrat de location.

Zoom : Le bailleur a donc tout intérêt à veiller à la rédaction du bail d'habitation en y ajoutant certaines clauses telles qu'une clause résolutoire de plein droit ou une clause de solidarité. LegalPlace vous propose ainsi [un modèle de contrat de location](#), à personnaliser. Il vous suffit de remplir un questionnaire en ligne et des clauses spécifiques correspondant à votre situation seront ajoutées au sein de votre contrat.

Par ailleurs, l'[attestation de loyer](#) est un document établi par le bailleur permettant au

locataire d'un bail d'habitation de démontrer qu'il a bien payé ses loyers et charges.

Quels locataires concernés par la garantie loyer impayé (GLI) ?

Des critères concernant le locataire existent également : l'assureur exige automatiquement de fournir des justificatifs relatifs au locataire. Sa solvabilité est à prouver.

Analyse de la solvabilité du locataire

Pour la Garantie Loyer Impayé (GLI), les documents à remettre dépendent toutefois de l'assureur concerné. Certains assureurs exigent par exemple des revenus nets mensuels 2,85 fois supérieurs au prix du loyer (charges comprises), d'autres demandent des revenus nets mensuels 3 fois supérieurs.

À savoir : Le revenu net mensuel exclut les primes exceptionnelles et les heures supplémentaires. Les différentes aides telles que l'aide personnalisée au logement et les allocations familiales ne sont pas prises en compte non plus pour le calcul du revenu net mensuel.

Lorsque le locataire est un retraité ou un indépendant, le revenu concerné est celui imposable.

Certains assureurs acceptent que le locataire soit à contrat à durée indéterminée (C.D.I), à contrat à durée indéterminée en période d'essai, contrat à durée déterminée (C.D.D), intérimaire, intermittent du spectacle ou encore retraité. D'autres refusent que le salarié en CDI soit encore en période d'essai. Pour un travailleur indépendant, un minimum d'années d'activité est parfois requis. Pour un salarié en CDD, une durée minimale restante peut être exigée.

Pour le cas de l'étudiant locataire ou de l'apprenti locataire, la solvabilité est appréciée au regard de sa caution solidaire (des parents ou autres). La personne qui se porte caution (le garant) doit lui-même remplir les critères d'éligibilité tenant au type de contrat de travail et de revenus nets mensuels. Cela suppose évidemment qu'un contrat de cautionnement soit signé.

Lorsqu'il s'agit d'un locataire en place depuis plus de 6 mois dans le logement et qu'il n'est pas fait état d'impayés à son égard, aucun critère de solvabilité n'est requis, la solvabilité de ce dernier étant réputée acquise.

Attention : Certains profils de locataires peuvent être refusés par les assureurs de la

garantie. Cela peut être le cas pour les personnes sans emploi. Lorsqu'un bailleur ne peut pas souscrire une GLI en raison de la situation personnelle du locataire, il pourra envisager d'autres formes de garantie telles que le cautionnement ou le dépôt de garantie.

Colocation et Garantie Loyer Impayé (GLI)

S'il existe plusieurs locataires avec des situations différentes, l'assureur peut par exemple exiger qu'un des deux locataires ait des revenus nets mensuels équivalents à au moins 2 fois le loyer mensuel charges comprises.

Documents à fournir

Il est nécessaire de prouver la solvabilité du locataire en remettant des justificatifs tels que : la pièce d'identité du locataire, les 3 derniers bulletins de paie ou à défaut son contrat de travail ou l'attestation de l'employeur, le dernier avis d'imposition, le contrat de location accompagné de l'[état des lieux en colocation](#) par exemple, ainsi que l'attestation de l'assurance habitation. Ces documents sont demandés par les assureurs dans la plupart des cas. Lorsque le locataire est étudiant, d'autres papiers peuvent être demandés comme la carte étudiante ou le certificat de scolarité. S'il s'agit d'un indépendant, il sera nécessaire de joindre la preuve de son activité.

À savoir : Il est en général possible de fournir des copies des justificatifs.

Chaque assureur indique une liste de documents précis à joindre au dossier du locataire. Il est possible de comparer les différents assureurs en ligne avant de se décider. Il est judicieux de bien lire les conditions de l'assureur. Selon l'éligibilité du locataire, ce dernier peut accepter ou pas le dossier que lui présente le bailleur. Si l'assureur accepte le dossier, le bailleur signera ensuite un contrat d'assurance loyer impayé (GLI).

Paiement de mensualités par le bailleur

En échange de la garantie accordée par l'assureur, le bailleur devra verser une somme en général tous les mois. Cette somme va dépendre du montant du loyer et de l'offre choisie par le bailleur. Les assureurs proposent souvent une offre basique, premium etc. D'autres frais annuels peuvent se rajouter aux mensualités.

Que couvre la garantie loyer impayé (GLI) ?

Etendue de la garantie loyer impayé (GLI)

Elle comprend en général le remboursement des impayés de loyer ainsi que la procédure d'expulsion du locataire qui refuse de payer les loyers dus. Les impayés de loyer désignent également les charges du loyer. Une procédure d'expulsion, quant à elle, implique des frais de justice.

Selon l'offre choisie par le bailleur, ce dernier verra ensuite d'autres garanties comprises telles que le remboursement des détériorations causées par le locataire sortant et une protection juridique hors cas des impayés. Le prix des cotisations mensuelles de la GLI sera différente en fonction de l'offre choisie et donc de son étendue.

Le bailleur doit se renseigner correctement avant de choisir l'assureur qui prendra en charge la GLI. Il devra opter pour une GLI adapté à ses besoins particuliers.

Limite de garantie loyer impayé (GLI)

L'assureur limite en général sa garantie en précisant le montant exact couvert dans chaque cas. En effet, l'indemnisation des détériorations immobilières peut être plafonnée à un certain montant et à certains types de dégradations.

Exemple : dégradations et destructions causées par le locataire et constatées à son départ, aux dommages matériels liés à la procédure d'expulsion.

Il peut exister une durée maximale pour le remboursement des loyers impayés : l'assureur peut se limiter à un certain nombre de mois et à un certain plafond.

Concernant les frais d'expulsion, l'assureur peut prendre en charge l'ensemble des frais sans limite. Cela va inclure notamment les frais de procédure, c'est-à-dire le recours à des professionnels tels que les huissiers, les avocats, les frais plus techniques comme les frais d'intervention d'un serrurier, de déménagement.

Le paiement des loyers en attendant de trouver un nouveau locataire peut également être compris dans l'offre de l'assureur.

Que faire sans garantie loyer impayé (GLI) ?

Lorsque le bailleur n'a pas souscrit de garantie loyer impayé (GLI) et que le locataire ne paie pas ses loyers, le bailleur devra s'occuper du recouvrement des loyers et de la [procédure d'expulsion](#).

Le bailleur devra donc lancer une procédure pour récupérer les loyers dus et expulser le locataire qui ne paie pas. En signant le contrat de location, le locataire s'est engagé à payer le montant du loyer (charges comprises) de façon régulière (généralement tous les mois). En effet, selon l'article 7 de la [loi n° 89-462 du 6 juillet 1989](#) tendant à

améliorer les rapports locatifs, le locataire est obligé : « de payer le loyer et les charges récupérables aux termes convenus ; le paiement mensuel est de droit lorsque le locataire en fait la demande ».

L'article 24 de la même loi précise également la procédure à suivre en cas de défaut de paiement de loyer.

En cas d'impayés, le bailleur doit donc dans un premier temps envoyer une mise en demeure au locataire. La mise en demeure s'effectue par lettre recommandée avec demande d'avis de réception. Si la mise en demeure reste infructueuse, le bailleur procédera à un commandement de payer par huissier. A compter de ce commandement de payer, le locataire aura un délai de deux mois pour régulariser ses dettes.

La procédure d'expulsion du locataire ne peut intervenir que par la suite : si le locataire ne paie toujours pas les loyers impayés après le commandement de payer et après son assignation devant le tribunal d'instance. Le commandement de quitter les lieux doit être ordonné par le juge.

Attention : Le bailleur ne peut pas de lui-même décider d'expulser le locataire. Il doit respecter la procédure mentionnée ci-dessus. En cas d'impayés, le bailleur peut très bien se rapprocher d'un avocat pour que ce dernier prenne en charge toute la procédure.