

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 vous permettre de comparer les formules proposées par les compagnies d'assurance 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, période d'essai, étudiants, professions indépendantes, salariés intérimaires, ...) B- Le loyer ne doit pas dépasser quel % des revenus ? (le plus souvent, taux maximum de 30 ou 35% des revenus)
Quels justificatifs demander au locataire	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 "Détériorations 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 ...