

GUIDE PRATIQUE · PROTÉGER SES REVENUS LOCATIFS

La garantie loyers impayés

Un bon locataire aujourd'hui peut traverser un coup dur demain : **perte d'emploi**, maladie, séparation. Personne n'est à l'abri, et c'est le propriétaire qui encaisse le manque à gagner. La GLI existe pour ça.

01 La GLI, en clair

La garantie loyers impayés (GLI) est une assurance souscrite par le **propriétaire bailleur**. En cas de défaut de paiement du locataire, l'assureur vous **verse les loyers dus** et prend en charge les démarches de recouvrement, voire la procédure d'expulsion. Vos revenus locatifs sont sécurisés.

Ce qu'elle protège

- ✓ Le versement de vos loyers, charges comprises
- ✓ Les frais de procédure et de contentieux
- ✓ Les détériorations immobilières du locataire
- ✓ Parfois la vacance après expulsion

À qui elle s'adresse

- ✓ Propriétaires d'un logement loué vide ou meublé
- ✓ Résidence principale du locataire
- ✓ Investisseurs locatifs, primo-bailleurs
- ✓ SCI et particuliers

02 Personne n'est à l'abri

On choisit toujours un locataire « solide » : CDI, revenus confortables, dossier impeccable. Pourtant, un accident de la vie peut faire basculer n'importe quelle situation, du jour au lendemain. Voici trois cas que vivent réellement des propriétaires.

EXEMPLE · PERTE D'EMPLOI

Le locataire en CDI qui perd son poste

Cadre en CDI, dossier parfait à l'entrée. Dix-huit mois plus tard, licenciement économique. Les indemnités fondent, le loyer passe au second plan. Le propriétaire encaisse 14 mois sans loyer avant l'expulsion, le temps de la procédure judiciaire.

LOYER MENSUEL	IMPAYÉS CUMULÉS	AVEC GLI
850 €	≈ 11 900 €	remboursé

EXEMPLE · SÉPARATION

Le couple qui se sépare

Deux revenus à la signature, le foyer paie sans souci. Une séparation, et la personne restée dans le logement ne peut plus assumer seule le loyer. Les impayés s'installent, la procédure s'étire sur plus d'un an.

LOYER MENSUEL	IMPAYÉS CUMULÉS	AVEC GLI
1 200 €	≈ 15 600 €	remboursé

EXEMPLE · MALADIE

L'arrêt longue maladie

Un locataire indépendant tombe gravement malade. Son activité s'arrête, ses revenus s'effondrent. De bonne foi mais sans ressources, il accumule les retards. Sans garantie, le bailleur avance seul les charges et le crédit du bien.

LOYER MENSUEL	IMPAYÉS CUMULÉS	AVEC GLI
700 €	≈ 8 400 €	remboursé

Le point commun de ces histoires : aucune n'était prévisible à la signature du bail. Une procédure d'expulsion dure souvent **de 12 à 24 mois**, pendant lesquels le propriétaire continue de payer crédit, charges et taxe foncière, sans recevoir un euro de loyer.

03 Pourquoi c'est utile : le vrai coût d'un impayé

Beaucoup de bailleurs pensent que la caution (le dépôt de garantie) ou un garant suffisent. En réalité, un seul impayé prolongé peut représenter **plus d'une année de loyer**, bien au-delà de ce que couvre un dépôt de garantie d'un ou deux mois.

LE COÛT D'UN IMPAYÉ NON ASSURÉ

Ce que vous avancez seul, sans GLI

Pendant toute la durée de la procédure, le manque à gagner s'accumule, en plus des frais de justice et d'une éventuelle remise en état du logement.

12–24 mois

durée moyenne d'une procédure d'expulsion

10 000 €+

manque à gagner fréquent sur un impayé prolongé

1–2 mois

ce que couvre seulement un dépôt de garantie

L'avantage clé. La GLI ne se contente pas de rembourser : l'assureur **gère le recouvrement et la procédure** à votre place. Vous évitez l'avance de trésorerie, le stress et les démarches juridiques, tout en gardant un revenu locatif stable.

04 Ce que couvre la GLI

Garanties habituelles d'un contrat GLI (variables selon l'assureur)

Garantie	Ce qu'elle prend en charge	Repère courant
Loyers impayés	Versement des loyers et charges non réglés par le locataire.	jusqu'à 70 000–90 000 €
Frais de procédure	Honoraires d'huissier, d'avocat, frais de contentieux et d'expulsion.	inclus
Détériorations immobilières	Dégradations causées par le locataire, au-delà du dépôt de garantie.	jusqu'à 7 000–10 000 €
Vacance locative	Période sans loyer après le départ du locataire défaillant (option).	selon contrat

Plafonds, durées d'indemnisation et franchises varient d'un assureur à l'autre. Nous comparons les contrats pour trouver le bon équilibre garanties / coût.

05 Combien ça coûte, et qui est éligible

La GLI représente en général **un faible pourcentage du loyer** annuel, et la prime est **déductible des revenus fonciers**. En contrepartie, l'assureur vérifie la solvabilité du locataire à l'entrée.

Le coût	Locataire éligible
✓ Souvent 2,5 à 4 % du loyer charges comprises ✓ Ex. loyer 800 € → environ 20 à 32 €/mois ✓ Prime déductible des revenus fonciers ✓ Pas de cumul possible avec la caution Visale	✓ Revenus nets $\geq 2,8$ à 3 fois le loyer ✓ CDI hors période d'essai, ou situation stable ✓ Dossier complet (contrat, bulletins de salaire) ✓ Étudiant ou indépendant : avec garant ou critères adaptés

Bon à savoir. Vous ne pouvez pas demander à la fois un garant (caution solidaire) et une GLI, sauf si le locataire est étudiant ou apprenti. La GLI remplace avantageusement le garant : c'est l'assureur, et non un proche, qui répond du paiement.

06 En résumé

- **Personne n'est à l'abri** → un locataire solide peut perdre son emploi, divorcer ou tomber malade.
- **Le coût d'un impayé est élevé** → 12 à 24 mois de procédure, souvent plus de 10 000 € de manque à gagner.
- **La GLI rembourse et gère** → versement des loyers, frais de procédure et recouvrement pris en charge.
- **Un coût modéré** → environ 2,5 à 4 % du loyer, déductible des revenus fonciers.
- **Sous conditions** → solvabilité du locataire vérifiée à l'entrée ; dossier complet indispensable.

Sécurisons vos revenus locatifs

Que vous louiez un premier studio ou plusieurs biens, nous comparons les contrats GLI, vérifions l'éligibilité de votre locataire et calibrons vos garanties. Vous louez l'esprit tranquille.

VOTRE CONSEILLER

Pierre-Alain

La confiance au cœur de vos protections.

E-MAIL

contact@auralineassurances.fr

SITE

www.auralineassurances.fr

Document à vocation pédagogique. Garanties, plafonds, franchises, coûts et conditions d'éligibilité varient selon les contrats et les assureurs ; les montants et exemples sont donnés à titre indicatif. Reportez-vous aux conditions du contrat et sollicitez un conseil personnalisé avant toute souscription.