



L'ASSURANCE LOYERS IMPAYÉS

Vous êtes propriétaire d'un ou de plusieurs logements que vous donnez en location ? Les loyers que vous percevez représentent un complément de vos revenus ? Ils sont destinés à financer les études de vos enfants, à vous apporter un complément de retraite ou à rembourser un prêt ?

Parce que vous ne pouvez vous permettre une interruption dans le versement de ces loyers, vous choisissez vos locataires avec soin et vérifiez leur solvabilité.

Et si un accident de la vie (chômage, divorce, maladie, surendettement) venait renverser une situation que vous croyiez sereine ?

Nous ne voulons qu'en aucun cas, vous ne rencontriez de telles difficultés. La solution existe : LA GARANTIE "LOYERS IMPAYÉS" peut vous apporter le complément de sécurité dont vous avez besoin.

Basée sur le principe propre à toute assurance, cette garantie permet, pour un coût très raisonnable, de mutualiser les risques entre plusieurs dizaines de milliers de propriétaires bailleurs.

Nous avons sélectionné pour vous les meilleurs contrats d'assurance "Loyers Impayés". Ces contrats offrent des garanties très complètes et innovent en intégrant des garanties supplémentaires telles que remboursement des réparations locatives ou la protection juridique.

Les nombreuses questions que vous nous posez très régulièrement à propos de l'assurance "Loyers Impayés" montrent l'intérêt grandissant des propriétaires bailleurs pour ce type de couverture de risque. Les propriétaires d'un ou deux logements se sentent particulièrement concernés. Voici les questions qu'ils nous formulent le plus fréquemment et les éléments de réponse :

QUESTION : À quoi sert l'assurance "Loyers Impayés" si j'ai pris le soin de faire gérer mes biens par un professionnel ?

RÉPONSE : La solvabilité du locataire peut évoluer dans le temps et être affectée par les aléas de la vie tels que la séparation, le divorce, le chômage ou la maladie. Quel que soit le soin apporté à la sélection du locataire lors de la conclusion du bail, nul ne peut savoir quelle sera sa situation quelques années plus tard.

QUESTION : En cas d'impayés de loyers, suis-je intégralement

remboursé ou bien reste-t-il des sommes à ma charge ?

RÉPONSE : C'est l'ensemble des sommes quittancées qui sont remboursées, c'est-à-dire les loyers et les charges locatives, et ce, sans franchise ni délai de carence. Les frais liés à la procédure sont également pris en charge par l'assurance (huissier, avocat, serrurier).

QUESTION : Les loyers peuvent être impayés sur plus d'un an. Avec une assurance, combien de temps suis-je garanti ?

RÉPONSE : La durée d'indemnisation varie suivant les contrats. Ceux que nous avons retenus ont une couverture d'au moins 18 mois.

QUESTION : Dois-je avancer les frais d'huissier et d'avocat ?

RÉPONSE : C'est l'assureur qui paie directement l'huissier et l'avocat ; vous n'avez pas à faire l'avance des frais.

QUESTION : Dans quel délai vais-je être payé ?

RÉPONSE : Le premier règlement intervient au bout du quatrième mois

qui suit le premier terme impayé, et l'indemnité qui vous est versée est égale au montant de la dette de votre locataire constatée à la fin du troisième mois. Les remboursements suivants sont effectués de la même manière tous les trois mois.

QUESTION : La garantie des dégradations m'intéresse, vais-je pouvoir refaire mon appartement au départ du locataire ?

RÉPONSE : Cette garantie concerne les dégradations immobilières dont le locataire indélicat est tenu pour responsable. Ainsi, seules les dégradations commises par le locataire et dûment prouvées par la comparaison des états des lieux d'entrée et de sortie peuvent donner lieu à indemnisation. La vétusté ne relève pas de la responsabilité locative selon la loi.

QUESTION : En cas d'indemnisation d'un sinistre, que devient mon dépôt de garantie ?

RÉPONSE : Le dépôt de garantie a pour finalité de couvrir les sommes dues par le locataire du fait du non-respect de ses obligations. Après le départ du locataire, le dépôt de garantie vient en déduction des sommes impayées par le locataire afin de déterminer sa dette finale.

Voici un exemple :			
Loyer, charges comprises :	500 € par mois		
Dépôt de garantie :	900 €		
Durée du non-paiement :	18 €		
Dégradation dans le logement :	400 €		
Dette finale du locataire :			
18 mois de loyer à 500 euros	9 000 €		
Dégradations immobilières du fait du locataire :	400 €		
Total	9 400 €		
Dépôt de garantie à déduire	- 900 €		
MONTANT TOTAL DES INDEMNITÉS :	8 500 €		
		MODALITÉS DE RÈGLEMENT :	
		Au début du 4 ^e mois de non-paiement	1 500 €
		Au début du 7 ^e mois de non-paiement	1 500 €
		Au début du 10 ^e mois de non-paiement	1 500 €
		Au début du 13 ^e mois de non-paiement	1 500 €
		Au début du 16 ^e mois de non-paiement	1 500 €
		Après expulsion du locataire	1 300 €

COMBIEN CELA COÛTE-T-IL ?

Pour bénéficier de l'assurance loyers impayés, cela vous coûtera – suivant les contrats – entre 1,90 % et 2,40 % TTC des sommes quittancées (loyers plus charges locatives).

Ce type d'assurance bénéficie par ailleurs d'un avantage fiscal. La loi de finance vous autorise en effet à déduire de vos revenus fonciers le montant de la prime se rapportant à la garantie des loyers.

À titre d'exemple, pour un loyer, charges comprises, de 500 euros par mois, l'assurance "Loyers Impayés" vous coûtera entre 10 et 12 euros.

LES GARANTIES PROPOSÉES

Garantie loyer, charges, taxes récupérables et indemnité d'occupation.

Garanties des frais de contentieux et honoraires des auxiliaires de justice. (notamment les frais d'huissier, d'avocat, de garde-meubles, frais de serrurerie) :

61 000 €
par sinistre.

Dégradations immobilières :
suivant les contrats, entre 1 900 et 7 700 €
par sinistre.

Protection juridique :
(Tout litige lié au bail hors contentieux locatif pris en charge ci-dessus)
suivant les contrats, entre 1 900 et 2 300 €
par sinistre.

