

Pourquoi préférez une assurance sur les risques de loyers impayés plutôt qu'un garant.

Souvent, les candidats locataires proposent un garant afin de faciliter leurs dossiers. Et presque systématiquement, j'explique que cela ne m'intéresse pas et que je préfère que l'on regarde leurs dossiers de candidature sous un autre angle.

Alors pourquoi cette position de la part d'un administrateur de biens ?

Pour plusieurs raisons que je développe :

Coté locataire, a part les candidats locataires étudiant, n'est-il pas anormal de faire appel à un proche pour venir garantir un loyer alors que le locataire produit des fiches de paie, un contrat de travail [cdd](#) ou [cdi](#), ou un contrat de mission en [interim](#). Je vois des candidats de plus de 30 ans obligés de recourir à papa, maman, l'oncle d'Amérique ou de Paimpol !

Décidément soit le loyer est trop important par rapport aux revenus et là, le plus sage de chercher un peu moins cher, soit la situation est trop précaire et il faut alors se retourner vers les bailleurs sociaux. Les assurances type GRL aujourd'hui sont suffisamment souples pour accepter la plus part des candidats (bien entendu, sous réserve de la compatibilité entre la taille du logement et le nombre d'occupant et des revenus suffisants pour faire face au loyer mais aussi aux charges).

Coté propriétaire, l'économie de la prime d'assurance loyer

impayés (environ 3.5%) n'est rien en rapport des frais de justice pour recouvrer les loyers impayés du garant. Car il faudra faire dans la plupart des cas recourir à un huissier et à un avocat pour se faire entendre du garant (surtout si *c'était* un ami). A part l'exception des étudiants, il faut éviter à tout prix les garants et utiliser les services d'une assurance sur les loyers impayés qui gèrera de A à Z toute la procédure et la financera.