



## GLI refusée pour manque de 2 années d'activité

-----  
Par pierreb

Bonjour,

Je suis indépendant, travailleur non salarié, depuis le début de l'année. J'ai trouvé un bien à louer pas loin de mon logement actuel et j'ai déposé un dossier de location à l'agence qui gère ce bien.

Mon dossier a été refusé par l'agence car le courtier contractant l'assurance GLI a refusé mon dossier pour le motif que je ne peux pas présenter 2 bilans (2 années d'activité). Comme ma société que depuis moins d'un an, je n'ai pu délivrer qu'une attestation comptable de mes revenus de l'année en cours.

Après avoir contacté directement le courtier, on m'a rétorqué que : "Le service solvabilité respecte les critères imposés par les assurances. Cela n'a aucun rapport avec un quelconque décret." "L'un de ces critères est effectivement d'avoir plus de 2 ans d'activité en tant qu'indépendant. Cela n'étant pas le cas, le dossier ne peut être validé en l'état."

J'ai pourtant fourni les pièces demandées par le décret 2015-1437 :

"4. Les deux derniers bilans ou, à défaut, une attestation de ressources pour l'exercice en cours délivré par un comptable pour les professions non salariées."

Si j'ai bien compris, on ne peut pas me demander plus que ce qui est précisé dans ce décret en ce qui concerne un dossier de location. Après cet échange, le courtier a refusé de me donner un contact d'un responsable juridique et m'a demandé d'adresser mes demandes et remarques à l'agence de location ; agence qui ne fait que le passe-plat dans mon cas.

J'ai mis la main sur les conditions générales du contrat d'assurance que ce courtier revend à ses clients (propriétaires) contracté chez le groupe MNCAP, il n'est à aucun moment précisé qu'il fallait 2 bilans :

"Le revenu net imposable sur les 2 derniers exercices, avant abattement, sur présentation :

- Des 2 derniers avis d'imposition ou du dernier avis d'imposition et dernière déclaration des revenus,
- D'un justificatif attestant que le ou les Locataire(s) exerce(nt) une activité à la date d'effet du Bail."

J'en ai profité pour faire des recherches à propos des assurances GLI. J'en remarquai que la majorité des contrats de GLI reprenaient soit le décret 2015-1473 mot à mot (en le citant même pour certains), soit un équivalent. Je suppose qu'ils sont hors la loi.

Au vu de la situation, n'ayant trouvé aucune raison ni dans le contrat d'assurance, ni dans le décret 2015-1473, j'en déduis personnellement que je suis discriminé par rapport à ma situation professionnelle.

J'aimerais si mon analyse est bonne et savoir ce que je peux faire dans ce cas.

-----  
Par yapasdequoi

Bonjour,

Pour un bail de location d'habitation, le bailleur n'a aucune justification à fournir pour refuser un candidat. Le refus de GLI est une raison possible, mais vous n'avez pas de recours, sauf à trouver un garant fiable qui se substituerait à cette GLI. Mais le bailleur peut refuser.

Pour agir face à une discrimination (ce que n'est a priori pas le cas).

[url=https://www.service-public.fr/particuliers/vosdroits/F19448]https://www.service-public.fr/particuliers/vosdroits/F19448  
[/url]

-----  
Par pierreb

Bonjour yapadequoi,

Merci pour votre réponse rapide.

Mon problème est avec le courtier en assurance qui m'a refusé la GLI, pas avec l'agence.

Ma question est plus précisément : est-ce qu'un courtier/assureur peut refuser une GLI pour cette raison, même si dans son propre contrat et dans le fameux décret il est dit que ces conditions ne sont pas obligatoires ?

-----  
Par yapasdequoi

Vous n'avez pas de lien contractuel avec ce courtier. L'assureur applique ses règles d'évaluation du risque sur lesquelles vous n'avez pas prise.

-----  
Par Isadore

Bonjour,

Le décret en question liste les pièces qui peuvent être demandées. Le bailleur est libre de faire son marché dans cette liste, dans les limites fixées par le décret. S'il veut deux bilans, il est en droit de les réclamer.

L'assurance peut demander à son client, le bailleur, tous les documents qu'elle souhaite sur le locataire. Le souci est que si elle demande des documents que son client n'a pas le droit de réclamer... bah elle ne va pas avoir beaucoup de clients.

Un bailleur est libre de fixer des critères non discriminatoires sur le plan juridique : locataire en CDI gagnant trois fois le montant du loyer, locataire capable de fournir une copie de son contrat et pas seulement une attestation de l'employeur...

La situation professionnelle est un critère qui n'est pas discriminatoire au sens légal (sinon, on n'autoriserait pas le bailleur à réclamer des documents relatifs à cela).

Peut-être que l'agence se cache derrière l'assurance, peut-être que l'assurance a dans les faits des critères plus stricts que dans le contrat. Mais c'est aussi légal que refuser les salariés en période d'essai.

-----  
Par pierreb

Vraiment, merci pour vos réponses rapides.

> Vous n'avez pas de lien contractuel avec ce courtier. L'assureur applique ses règles d'évaluation du risque sur lesquelles vous n'avez pas prise.

Toute à fait, mais par sa demande de pièces non obligatoires, mon dossier de location est refusé. Il a bien une responsabilité.

> Le décret en question liste les pièces qui peuvent être demandées. Le bailleur est libre de faire son marché dans cette liste, dans les limites fixées par le décret. S'il veut deux bilans, il est en droit de les réclamer.

Selon le décret, le bailleur peut demander 2 bilans ou, s'il n'y en a pas, une attestation comptable. Ceci est aussi décrit dans la majorité des contrats GLI. De plus, le contrat GLI du courtier ne demande même pas ces pièces.

> La situation professionnelle est un critère qui n'est pas discriminatoire au sens légal (sinon, on n'autoriserait pas le bailleur à réclamer des documents relatifs à cela).

Pourquoi, alors, y-a-t-il une limite dans la liste des documents que l'on peut demander ?

> Peut-être que l'agence se cache derrière l'assurance, peut-être que l'assurance a dans les faits des critères plus stricts que dans le contrat. Mais c'est aussi légal que refuser les salariés en période d'essai.

C'est exactement le cas, le courtier a des critères plus stricts que dans le contrat. D'où ma question, est-ce qu'il (le courtier, et par extension, l'assureur) a le droit d'avoir des critères supérieurs à ceux du décret.

-----

Par yapasdequoi

La GLI n'a pas besoin de justifier son refus, de même que le bailleur. Les pièces réclamées ne sont pas illégales, il en tient compte ou pas. Vous perdez votre temps.

-----  
Par pierreb

Merci pour vos réponses

-----  
Par Isadore

Selon le décret, le bailleur peut demander 2 bilans ou, s'il n'y en a pas, une attestation comptable. Ceci est aussi décrit dans la majorité des contrats GLI. De plus, le contrat GLI du courtier ne demande même pas ces pièces.

Le contrat unissant le bailleur à son assurance ne vous concerne pas (quand bien même il a des conséquences pour vous), vous n'êtes même pas censé en avoir connaissance. Vous ne pouvez vous en prévaloir. Comme vous le dites, le bailleur peut demander et il le fait.

Pourquoi, alors, y-a-t-il une limite dans la liste des documents que l'on peut demander ?

Pour éviter ce qui avait cours à une époque où des bailleurs pouvaient légalement examiner les comptes bancaires des candidats, demander 24 mois de bulletins de salaire, une attestation de l'ancien bailleur comme quoi le locataire et sa famille étaient "de bonne vie et m?urs" et bons payeurs ou tout autre document permettant de s'assurer que le locataire est solvable et ne crée pas de problème. Même encore de nos jours, certains propriétaires ont une imagination débordante.

C'est exactement le cas, le courtier a des critères plus stricts que dans le contrat. D'où ma question, est-ce qu'il (le courtier, et par extension, l'assureur) a le droit d'avoir des critères supérieurs à ceux du décret.

Bah oui. Aucune loi n'impose qu'il faut être en CDI depuis six mois et gagner trois fois le montant du loyer pour louer, mais c'est une exigence courante. Si on commence à interdire aux bailleurs de sélectionner leurs locataires sur le montant de leurs revenus ou la stabilité de leur situation professionnelle, il va y avoir du mal à trouver des logements.

Cherchez autre chose, inutile de vous acharner. Ou essayez de proposer une caution. Si vous avez de bons bilans, votre banque propose peut-être un service de caution bancaire. Pour un bailleur, voir que votre banque vous fait confiance est rassurant.

-----  
Par pierreb

Merci encore pour votre réponse.