réinventons / notre métier

Constitution de dossiers locataires

Garantie Loyers Impayés
Bailleur individuel

PROTECTION LOYER

réinventons / notre métier

DOSSIER DU LOCATAIRE

L'Assuré met en garantie le lot concomitamment à la signature du bail avec un nouveau locataire

Les justificatifs ci-après doivent figurer au dossier des locataires pour que les locaux d'habitation puissent bénéficier des garanties souscrites en cas de déclaration de sinistre.

Les justificatifs d'ordre général à produire impérativement en cas de sinistre

Le dossier du locataire doit comporter les justificatifs suivants :

- Contrat de bail comprenant une clause résolutoire de plein droit et une clause de solidarité, paraphé sur toutes les pages et signé par toutes les parties au contrat ;
- Copie du passeport ou de la carte d'identité ou de la carte de séjour ou de la carte de résident de chaque locataire en cours de validité pour chaque locataire ou copie de la carte de séjour en cours de validité pour une durée supérieure à 6 mois ou un justificatif de demande de renouvellement
- État des lieux d'entrée contradictoire paraphé sur toutes les pages, daté et signé par le propriétaire et par tous les locataires ou colocataires.

Les preuves de la solvabilité du locataire

Les justificatifs suivants sont obligatoires pour que les locaux puissent bénéficier des garanties souscrites en cas de déclaration de sinistre.

Si le locataire est salarié :

- Attestation d'emploi datant de moins de trente jours à la date de signature du bail, établie par l'employeur ou par un de ses représentants, ayant la capacité juridique d'attester et précisant que le locataire est titulaire d'un contrat de travail à durée indéterminée, qu'il n'est ni en période d'essai, ni en période de préavis, ni en période de licenciement ainsi que le montant de son salaire net annuel et sa date d'embauche ; à défaut, son contrat de travail, signé des deux parties ;
- Trois derniers bulletins de salaire, du (des) locataire(s), précédant immédiatement la date de signature du bail.
- Le dernier avis d'imposition ou de non-imposition et, lorsque tout ou partie des revenus perçus n'a pas été imposé en France mais dans un autre État ou territoire, le dernier ou avant dernier avis d'imposition à l'impôt ou aux impôts qui tiennent lieu d'impôt sur le revenu dans cet État ou territoire ou un document en tenant lieu établi par l'administration fiscale de cet État ou territoire, du (des) locataire(s), précédant la signature du bail.

Si le locataire est étudiant ou apprenti :

- Copie de la carte d'étudiant ou le certificat de scolarité pour l'année en cours ;
- Engagement de caution solidaire d'une personne justifiant des conditions de solvabilité requise aux Conditions Générales.

Si le locataire exerce une profession indépendante :

- Copie du certificat d'identification de l'INSEE, comportant les numéros d'identification ou copie de la carte professionnelle ;
- Toute pièce récente attestant de l'activité pour les autres professionnels ;
- Le dernier avis d'imposition ou de non-imposition et, lorsque tout ou partie des revenus perçus n'a pas été imposé en France mais dans un autre État ou territoire, le dernier ou avant dernier avis d'imposition à l'impôt ou aux impôts qui tiennent lieu d'impôt sur le revenu dans cet État ou territoire ou un document en tenant lieu établi par l'administration fiscale de cet État ou territoire, du (des) locataire(s), précédant la signature du bail.

Si le locataire est retraité :

- Le dernier bulletin de pension du mois précédant immédiatement la date de signature du bail ;
- Le dernier avis d'imposition ou de non-imposition et, lorsque tout ou partie des revenus perçus n'a pas été imposé en France mais dans un autre État ou territoire, le dernier ou avant dernier avis d'imposition à l'impôt ou aux impôts qui tiennent lieu d'impôt sur le revenu dans cet État ou territoire ou un document en tenant lieu établi par l'administration fiscale de cet État ou territoire,, du(des) locataire(s), précédant la signature du bail, accompagnés du relevé d'informations de la caisse de retraite à laquelle le locataire est affilié.
- Relevé d'informations de la caisse de retraite à laquelle le locataire est affilié ;

Si le locataire est dirigeant de société :

- Extrait K ou K-bis du registre du commerce et des sociétés de moins de trois mois pour une entreprise commerciale ;
- Extrait D'un original du registre des métiers de moins de trois mois pour un artisan ;
- Trois derniers bulletins de salaire précédant immédiatement la signature du bail, pour les dirigeants salariés ;
- Le dernier avis d'imposition ou de non-imposition et, lorsque tout ou partie des revenus perçus n'a pas été imposé en France mais dans un autre État ou territoire, le dernier ou avant dernier avis d'imposition à l'impôt ou aux impôts qui tiennent lieu d'impôt sur le revenu dans cet État ou territoire ou un document en tenant lieu établi par l'administration fiscale de cet État ou territoire, du(des) locataire(s), précédant la signature du bail ;

❖ Le bilan simplifié des deux derniers exercices, du (des) locataire(s), précédant immédiatement la signature du bail.

Sont exclus du présent contrat, indépendamment de leurs conditions de ressources, les locataires dits en situation précaires.

L'allocation logement pourra être prise en compte intégralement à condition d'obtenir le justificatif de son montant à l'entrée dans les lieux. Ce justificatif devra aussi indiquer l'adresse du lieu loué.

Il en sera de même pour l'aide personnalisée au logement (APL). Dans ce cas, le bailleur devra exiger que l'allocation lui soit versée directement.

S'il est nécessaire pour atteindre le seuil de solvabilité de tenir compte des revenus immobiliers du ou des locataires, le dernier avis d'imposition et la copie du bail en cours sont obligatoires ainsi qu'une attestation de propriété datant de moins d'un mois.

JUSTIFICATIFS DE SOLVABILITE	
EN FONCTION DE LA SITUATION DU LOCATAIRE CONCERNÉ	
SALARIÉS	➢ Les 3 derniers bulletins de salaire réglé en France, ➢ Le contrat de travail et avenants éventuels signés des 2 parties **OU** attestation employeur précisant la nature du contrat, sa date d'effet, la rémunération, et le cas échéant, la durée de la période d'essai, ➢ Le dernier avis annuel d'imposition, ➢ En cas d'embauche récente : contrat de travail signé des deux parties, étant entendu que le délai entre la date de la signature du bail et celle du début du contrat de travail ne saurait dépasser 15 jours.
RETRAITÉ	➢ Le dernier avis annuel d'imposition **OU** de non-imposition délivré par l'administration fiscale française, ➢ Le dernier justificatif de versement de pensions de retraites ou justificatif de l'ouverture des droits établi par l'organisme payeur.
GÉRANT OU DIRIGEANT D'ENTREPRISE	➢ L'extrait KBIS **OU** D1 original de moins de 3 mois **OU** copie du certificat d'identification de l'INSEE comportant les numéros d'identification pour les travailleurs indépendants **OU** une copie de la carte professionnelle (la société ou l'activité devant exister depuis plus de deux ans), ➢ 3 derniers bulletins de salaire si le gérant est salarié, ➢ Le dernier avis annuel d'imposition **OU** de non-imposition délivré par l'administration fiscale française, ➢ Attestation de l'expert-comptable confirmant le montant des bénéfices pour l'année en cours **OU** les deux derniers bilans répondant aux critères suivants : ➢ Fonds propres positifs, ➢ Trésorerie positive, ➢ Résultat d'exploitation positif, ➢ Résultat net positif.
COMMERCANT, ARTISAN OU PROFESSION LIBÉRALE	➢ document justifiant de l'exercice d'une activité supérieure à 2 ans : ➢ Extrait KBIS de moins de 3 mois pour les commerçants, **OU** ➢ Extrait D1 original de moins de 3 mois pour les artisans, **OU** ➢ Copie du certificat d'identification de l'INSEE comportant le numéro d'identification pour les travailleurs indépendants, ➢ Copie de la carte professionnelle, en cours de validité, pour les professions libérales ➢ Le dernier avis annuel d'imposition ➢ attestation de l'expert-comptable confirmant le montant des bénéfices pour l'année en cours **OU** les deux derniers bilans répondant aux critères suivants : ➢ Fonds propres positifs, ➢ Trésorerie positive, ➢ Résultat d'exploitation positif, ➢ Résultat net positif.
ÉTUDIANT OU APPRENTI	➢ carte étudiant **OU** carte d'apprenti **OU** certificat de scolarité de l'année en cours, ➢ Attestation de simulation APL établie par l'organisme payeur **OU** simulation établie par le locataire relative aux aides au logement, ➢ dossier de la (des) caution(s) comprenant toutes les pièces ci-dessus selon sa situation.

L'ensemble des locataires figurant au bail doit fournir les justificatifs exigés.

L'Assuré met en garantie le lot avec un locataire déjà installé dans les lieux (ou occupant déjà les lieux) à la signature du contrat

Pour que les garanties prennent effet, l'assuré devra attester de l'absence d'incident de paiement de son locataire durant les 6 mois précédant la mise en garantie ; ou depuis le début du bail si ce dernier a été conclu depuis moins de six mois.

De plus, le locataire doit être à jour de tous ses règlements, au titre du bail, à la date de la mise en garantie.

Une période de carence 3 mois serait appliquée sauf si le lot était précédemment assuré (justificatif à produire).

Le dossier du locataire devra comporter au minimum les justificatifs d'ordre général mentionnées à l'article « Dossier du locataire ».

La solvabilité du locataire

- Le calcul de la solvabilité est basé sur les revenus nets imposables réguliers et permanents.
- Cette étude est effectuée par le Centre de gestion.
- Pour le calcul de la solvabilité des locataires étudiants et des apprentis ne justifiant d'aucun revenu régulier et permanent, c'est la solvabilité de la caution qui se porte garant pour lui qui sera appréciée.
- Les revenus des locataires, signataires du bail, peuvent se cumuler entre eux pour atteindre la solvabilité requise.

PROTECTION LOYER

Protection Loyer, marque de PGA assurances, filiale du Groupe
RAMBAUD LABROSSE
91 RUE SAINT LAZARE 75009 PARIS
01 44 63 19 41
SA au capital de 4 709 750,00 € RCS PARIS B 582 065 488
N° ORIAS 07 023 112 - www.orias.fr

AXA France IARD, société anonyme au capital de 214 799 030 euros, régie par le Code des assurances et immatriculée au registre du commerce et des sociétés de Nanterre sous le n°722 057 460 ; et **AXA Assurances IARD Mutuelle,** société d'assurance mutuelle régie par le Code des assurances, identifiée sous le numéro SIREN 775 699 309, ayant leur siège social 313, Terrasses de l'Arche à Nanterre (92000).
Le contrat d'assurance est souscrit en coassurance entre AXA France IARD et AXA Assurances IARD Mutuelle, qui seront solidaires entre elles.
JURIDICA - SA au capital de 8 377 134,03 euros - Siège social : 1, place victorien Sardou 78166 MARLY Le ROI cedex SIREN 572 079 150
Entreprises régies par le Code

réinventons / notre métier

MODELE DE FICHE DE RENSEIGNEMENTS SUR LE CANDIDAT LOCATAIRE

Nom du propriétaire……	**Prénom** …..……..	**Tél.** ……
Adresse du risque : N° ..... Rue .....……..... Etage ...……		
Code postal ..... Ville	☐ Appartemment	☐ Maison
Date d'effet du bail .....……....	Durée	

RENSEIGNEMENTS SUR	LOCATAIRE	CONJOINT/COLOCATAIRE	CAUTION SOLIDAIRE
Nom			
Prénom			
Téléphone			
Date et lieu de naissance			
Nationalité			
Dernière adresse			
N° de Sécurité Sociale			
Situation de famille			
Nombre d'enfants à charge			
Banque			
Adresse			
Téléphone			
N° de compte			
Employeur :			
Adresse			
Téléphone			
Profession			
Nature du contrat de travail			
Depuis le			
Revenu net IMPOSABLE			
Revenu net global			
Total mensuel net imposable	.....	.....EUR	

Montant du loyer, charges comprises.....Euros par mois
Montant du dépôt de garantie prévu au bail .....Euros
Date de versement : ..... / ...../ .....

(1) Seuls les revenus nets IMPOSABLE, professionnels, réguliers et permanent comptent pour le calcul de la solvabilité