
Questions fréquentes PBI

Pourquoi souscrire un contrat d'assurance Loyers Impayés ?

Selon des statistiques récentes publiées par l'INSEE plus de 500 000 ménages français présentent des Impayés de loyers supérieurs à 2 mois, ce qui représente une augmentation de 96% en l'espace des quatre dernières années.

Quels sont les documents justificatifs à demander aux candidats locataires?

D'une manière générale, il convient de demander à minima : Copie recto-verso d'une pièce d'identité délivrée par l'Administration Française, R.I.B, les trois derniers bulletins de salaires et une attestation de l'employeur (cf : ci-dessous).

Il est souvent utile de demander également le dernier Avis d'Imposition complet ou le bulletin de salaire du mois de décembre de l'année précédente.

Pour les travailleurs non-salariés (T.N.S), ou retraités, il convient de demander : Copie recto-verso d'une pièce d'identité délivrée par l'Administration Française, R.I.B, les deux derniers Avis d'Imposition complets, ainsi que tous documents justificatifs de la situation du candidat (Derniers bulletins de pensions, Extrait Kbis, certificat d'inscription URSSAF, etc...).

Quels sont les documents que je n'ai pas le droit de demander à un candidat locataire ?

Conformément à l'article 22-2 de la Loi 89-462, ces documents sont : La photographie d'identité, la carte d'assuré social, les relevés de comptes bancaires ou postaux, une attestation de bonne tenue des comptes bancaires ou postaux.

Comment puis-je vérifier que mes candidats locataires présentent toutes les garanties requises ?

INSOR met à votre disposition un service d'agrément préalable de vos candidats locataires dans le cadre de l'option VERILOCC®.

Il vous suffit de nous adresser une [fiche de renseignement](#) complétée et l'intégralité des documents remis par les locataires, par courrier (à notre Centre de Gestion), fax (08 92 68 13 63) ou Email (veriloc@insor.com).

Sous 48 heures, nous vous délivrons par écrit un accord préalable à l'établissement du bail.

Puis-je demander au locataire, la présence d'une caution solidaire ?

Pour un bail vide :

Depuis la Loi Boutin du 25 mars 2009, il n'est plus possible de cumuler "Assurance Loyers Impayés" et "caution solidaire". La seule exception, introduite par la Loi du 24 novembre 2009, 24 novembre 2009, concerne les étudiants ou apprentis.

Pour un bail meublé :

Les mêmes dispositions sont applicables depuis la loi ALUR, entrée en vigueur le 27 mars 2014.

Que doit mentionner l'attestation de l'employeur ?

Cette attestation doit impérativement mentionner, le type de contrat de travail (C.D.I, C.D.D, C.N.E, etc..), si le candidat est ou non en période d'essai, en préavis de licenciement ou de démission. Cette attestation doit être établie sur papier à en-tête de l'entreprise, datée de moins d'un mois, signée et revêtue du cachet de la société employeur.

Comment calculer la solvabilité des candidats locataires ?

Elle se calcule en divisant le salaire net par le montant du loyer charges comprises. Ne pas tenir compte dans le calcul des salaires des revenus non réguliers (primes exceptionnelles ou autres). Pour les travailleurs non salariés et les retraités il suffit de diviser les ressources déclarées à l'Administration fiscale, par le loyer annuel charges comprises.

Que signifie « Dommages matériels et immatériels » ?

Dommages matériels : il s'agit des dommages matériels constatés lors du départ du locataire résultant de son fait et survenus postérieurement à la date d'effet du contrat.

Ces dommages sont constatés en comparaison entre l'état des lieux d'entrée et de sortie établis contradictoirement (d'où l'importance de les détailler).

Ils comprennent également les dommages consécutifs à une procédure d'expulsion (ex : dégradation de la porte d'entrée).

Dommages immatériels : perte pécuniaire consécutive au temps matériellement nécessaire à la remise en état des locaux.

Qu'est-ce que la garantie « Risques de la Copropriété » ?

Pour les copropriétaires dont les tantièmes n'excèdent pas 25 % de l'ensemble de la copropriété, nous intervenons en cas de défaillance de la police Immeuble souscrite par le syndic ou en présence de franchises.

Si un autre copropriétaire ne règle pas sa quote-part de charge, nous vous remboursons la quote-part supplémentaire qui vous incombera.

A quoi correspond la garantie « Responsabilité Civile du Bailleur » ?

Nos garanties s'appliquent à la responsabilité personnelle que vous encourez du fait de la propriété des biens assurés, y compris en cas de vice de construction ou de défaut d'entretien, ou en cas d'accidents causés par les éléments privatifs d'équipements laissés à la disposition des locataires. Nous couvrons les risques de responsabilité aussi bien vis à vis du locataire que des tiers en général.

(Ex : défaillance des équipements techniques ou ménagers, chute d'un meuble suspendu sur un locataire)

Si vous êtes copropriétaire : cette garantie couvre votre responsabilité à l'égard des autres copropriétaires.

Que couvre la garantie « Contentieux » ?

Nous prenons en charge, sans limitation de somme, le paiement des frais de procédure engagés pour recouvrer le montant des loyers impayés par le locataire défaillant et obtenir le remboursement des détériorations immobilières.

Ces frais comprennent :

- les frais de procédures y compris commandement de payer vis à vis du locataire ou sa caution,
- les honoraires d'huissier, d'avocats, avoués, dont l'intervention est rendue nécessaire
- ainsi que ceux visant à l'expulsion du locataire défaillant (frais d'intervention du serrurier et du commissaire de police, frais de garde de meuble, frais de déménagement).

Puis-je répercuter sur mon locataire le coût de l'assurance Loyers Impayés ?

Cette cotisation est intégralement à la charge du bailleur et ne peut être répercutée sur le locataire.

N.B. : La cotisation est intégralement déductible des revenus locatifs du bailleur (hors Régime Micro Foncier) selon les dispositions du Code Général des Impôts.

Comment déterminer le montant du dépôt de garantie ?

Pour les baux « vides » conclus depuis le 10/02/08, le dépôt de garantie est d'un mois de loyer hors charges.

Pour les baux « meublés » ou les baux vides conclus avant le 10/02/08, le dépôt de garantie requis par notre contrat est de deux mois de loyer hors charges.