

## Pack Bailleur Individuel

## La location sereine



**Vous êtes bailleur individuel et vous souhaitez vous couvrir contre les aléas liés à la location de votre bien immobilier, qui peuvent survenir et rendre la gestion locative complexe et coûteuse?**

Malgré l'attention apportée lors de la sélection des locataires, le défaut de paiement d'un loyer peut se produire à tout moment et le rendement de votre patrimoine peut alors être altéré.

INSOR, courtier spécialisé en assurance de risques immobiliers, vous propose un contrat d'assurance exclusif placé auprès de la compagnie L'ÉQUITÉ, filiale du Groupe GENERALI, permettant de sécuriser le bien immobilier que vous gérez vous-même, en toute sérénité.

### OFFRE SPECIALE GERERSEUL.COM

Pour toute souscription du Pack Bailleur Individuel® dans les 30 jours qui suivent la confirmation d'un abonnement semestriel ou annuel chez gererseul.com, **bénéficiez d'1 mois d'assurance offert** pour le lot concerné. Ce mois gratuit est offert au terme d'une première période d'assurance de 12 mois. Pour cela, indiquez sur la demande d'adhésion le numéro de facture obtenu auprès de gererseul.com.

#### LE PRINCIPE DU CONTRAT

En un seul contrat, vous couvrez l'ensemble des risques auxquels vous êtes exposé en qualité de Propriétaire :

- **Les pertes financières** (loyers et charges impayés, détériorations immobilières, charges de copropriété impayées...)
- **Les Dommages Matériels** (volet Propriétaire Non Occupant),
- **Les risques de responsabilité civile.**

**Exemple :** Un locataire cesse de régler son loyer mensuel de 600 € charges comprises. Au bout de 65 jours, vous nous déclarez le sinistre et nous vous indemniserons de 1800€ (600 € x 3 mois), dès le troisième mois.

Le dossier sera ensuite confié à un huissier et à un avocat spécialisé dans le but d'obtenir la résiliation du bail et l'expulsion du locataire.

Des services utiles vous sont offerts en inclusion :

- **L'Assistance Bailleur :** Nous répondons à vos questions dans le domaine Immobilier (Ex. déclaration d'impôts fonciers), et vous donnons accès aux prestataires sélectionnés dans le cadre de réparations d'urgence ou de travaux.
- **La Protection Juridique :** Nous vous garantissons dans le cadre de litiges relatifs à votre qualité de propriétaire bailleur.

#### LES AVANTAGES DU CONTRAT

- Vous bénéficiez de l'expérience d'INSOR, spécialiste des risques immobiliers :

- En cas de contentieux avec votre locataire, vous ne subissez plus les soucis d'une gestion lourde et coûteuse : notre équipe dédiée indemnise vos loyers attendus, et se charge de la procédure visant à l'expulsion du locataire défaillant.
- Notre réseau d'huissiers et d'avocats sélectionnés, permet d'obtenir un traitement rapide et efficace des dossiers d'impayés.

- Vous bénéficiez de la garantie de **L'ÉQUITÉ**, un assureur de premier ordre (filiale du Groupe GENERALI).

- Sous forme de "Pack", le **tarif** est plus **économique** que l'addition de plusieurs contrats distincts couvrant des risques similaires (et n'offrant pas toujours des garanties aussi étendues que le contrat d'INSOR).

- Une **tarification simple** (par tranche de loyer), sans changement de tranche de tarif en cours de bail.

- Un **fractionnement sans frais** (échéance fractionnée au minimum de 100 €)

- Une possibilité d'obtenir l'agrément préalable de votre candidat locataire par leurs services, grâce à l'option **Vériloc®**.



# Pack Bailleur Individuel

(Il est indispensable de compléter entièrement la demande d'adhésion, y compris lorsqu'une étude Vériloc® a été réalisée)

## Demande d'adhésion

Contrat Groupe n° AC473056 souscrit par INSOR auprès de L'EQUITE, Groupe GENERALI

Date prise d'effet des garanties souhaitée : \_\_\_\_\_

(Au plus tôt le lendemain du jour de réception de votre demande accompagnée du règlement)

### Correspondances :



**insor**

12 rue Déodat de Séverac

75017 PARIS

Tél. 04.72.61.08.43

Fax 0892 68 13 63 (0,337 €/mn)

## Souscripteur - Propriétaire

M.  Mme  Mlle  S.C.I. Nom : \_\_\_\_\_ Prénom : \_\_\_\_\_

N° \_\_\_\_\_ Voie \_\_\_\_\_ Code Postal : \_\_\_\_\_

Ville \_\_\_\_\_ Tél. \_\_\_\_\_ E-mail \_\_\_\_\_

## Désignation du bien donné en location

N° \_\_\_\_\_ Voie \_\_\_\_\_ Etage \_\_\_\_\_

Code postal \_\_\_\_\_ Ville \_\_\_\_\_  Appartement  Maison Individuelle

Date d'effet du bail \_\_\_\_\_ Durée \_\_\_\_\_ ans Bail d'habitation  Vide  Meublé  Bail professionnel  Bail mixte

Montant du loyer mensuel (charges comprises) : \_\_\_\_\_ € Dépôt de garantie prévu au bail : \_\_\_\_\_ €

## Informations sur le(s) locataire(s) et l'éventuelle caution

	Locataire 1	Locataire 2	Caution Solidaire (locataire étudiant ou apprenti)
Titre, Nom & Prénom			
Date de naissance			
Lieu de naissance			
N° Sécurité Sociale			
<b>Situation professionnelle</b>			
Statut prof. : 1 à 4 <sup>(a)</sup>	Statut n°	Statut n°	Statut n°
Employeur			
N° de SIRET			
<b>Ressources justifiées</b>			
Revenu net global <sup>(b)</sup>			
Autres revenus réguliers			

<sup>(a)</sup> **Statut prof.** : Se référer à l'Annexe « Agrément des locataires » pour le détail des cas possibles. En résumé : **Statut n°1** = CDI hors période d'essai et hors préavis de licenciement ou Retraité et autres pensionnés; **2a (ancienneté > 2 ans)** ou **2b (ancienneté < 2 ans)** = Artisan, Commerçant, Profession Libérales, Travailleur Non Salarié (T.N.S.) ou salarié rémunéré à la commission; **3a (durée restante du contrat de travail > 8 mois)** ou **3b (durée restante du contrat de travail entre 2 et 8 mois)** = CDD ou Contrat d'Interim; **4** = Etudiant ou Apprenti; **Autres cas** : Souscription impossible.

<sup>(b)</sup> **Revenu net global** : Cumul des ressources nettes mensuelles dont disposent les titulaires du bail au sens du Code Général des impôts, plus les allocations diverses et pensions perçues, imposables ou non. Les ressources prises en compte doivent avoir un caractère régulier et permanent.

### Le Souscripteur déclare que :

- Il a obtenu du locataire toutes les garanties nécessaires quant à sa solvabilité et a constitué le Dossier de Location conformément à l'Annexe "Agrément des locataires ?" jointe (Réf. 2014-07),
- Le bail signé contient une clause résolutoire en cas de non-paiement des loyers au terme convenu, ainsi qu'une clause de solidarité et d'indivisibilité en cas de pluralité de locataires,
- Le contrat de location ainsi que les éventuels actes de cautions solidaires sont conformes aux textes de lois en vigueur à la date de signature du bail,
- Un état des lieux d'entrée contradictoire a été effectué à la signature du bail,
- S'il agit en qualité de copropriétaire bailleur non occupant, ses tantièmes dans la copropriété n'excèdent pas 25% de l'ensemble,
- Il n'a enregistré aucun incident de paiement ou litige avec ce locataire au cours des 12 derniers mois, et n'a pas connaissance de changement de situation du locataire ou de la caution le cas échéant, depuis la signature du bail.
- Il n'a pas été titulaire d'un contrat couvrant des risques de même nature ayant fait l'objet de la part du précédent assureur, d'une résiliation ou annulation au cours des 24 derniers mois.

**Offre Spéciale Gererseul.com :** **1 mois d'assurance offert**

Indiquez votre n° de facture Gererseul.com : \_\_\_\_\_

**Signature du Souscripteur**

### Le Souscripteur reconnaît que :

- Toutes les déclarations figurant sur le présent document serviront de base au contrat, qu'elles sont sincères et, à sa connaissance, exactes.
- Le dossier de location et les justificatifs sont tenus à la disposition de l'Assureur qui se réserve le droit de les contrôler à posteriori.
- Pour un locataire en place, il n'a pas donné congé à l'occupant à une date antérieure à la date d'adhésion au contrat.
- Il a pris connaissance des Dispositions Spéciales et Générales (Réf. EQ/IN/0438D L'EQUITE) disponibles sur notre site [www.insor.com](http://www.insor.com) et de la Notice d'Informations PBI NI 201407 transmise avec le présent document.

**Toute réticence ou fausse déclaration intentionnelle, toute omission ou déclaration inexacte du Souscripteur sur les circonstances du risque entraînent l'application des sanctions prévues aux articles L.113-8 et L.113-9 du Code des Assurances.**

Fait à \_\_\_\_\_ Le \_\_\_\_\_

### Calcul de la Cotisation à joindre à la Demande d'adhésion :

**Cotisation annuelle** (voir grille de tarifs p. 3) .....

Formule choisie :  Essentielle  Intégrale

+ **Option Vériloc**  Oui (45 €)  Non .....

Agrément préalable d'un candidat locataire

+ **Frais de dossier** ..... **+ 20 €**

= **TOTAL** .....

Chèque à l'ordre d'INSOR  Prélèvement automatique

# Pack Bailleur Individuel - Notice d'informations

Ces garanties s'inscrivent dans le cadre de la police Groupe n° AC473056 souscrite par INSOR auprès de L'EQUITE Groupe GENERALI  
Le texte intégral des Dispositions Générales et Spéciales est disponible sur demande auprès d'INSOR ou sur le site [www.insor.com](http://www.insor.com)

En un seul contrat, vous êtes couvert contre tous les risques liés à votre statut de Propriétaire ou de Copropriétaire Non Occupant :

		Garanties	Objet / Montant garanti
Formule Intégrale	Formule Essentielle	Loyers et Charges Impayés	<p><b>Objet de la garantie :</b> Vous rembourser le montant des loyers dus par un locataire défaillant y compris en cas de décès ou départ prématuré du locataire sans respecter les délais, jusqu'à la récupération des locaux.</p> <p><b>Durée de la garantie :</b> Elle s'exprime depuis le début du premier terme impayé jusqu'au départ du locataire sans pouvoir excéder 30 mois.</p> <p><b>Limitation de la garantie :</b> L'indemnité à la charge de l'Assureur ne peut pas excéder <b>2.000€ par mois</b>.</p> <p><b>Règlement du sinistre :</b> Le premier règlement intervient dès le <b>3<sup>ème</sup> mois</b> suivant celui du premier terme impayé; les règlements suivants, tous les 3 mois. Le dépôt de garantie (ou un montant équivalent) est déduit du dernier règlement.</p>
		Détériorations Immobilières occasionnées par le locataire	<p><b>Objet de la garantie :</b> L'Assureur garantit à l'Assuré le remboursement des dommages matériels constatés lors du départ du locataire résultant de son fait et survenus postérieurement à la date d'effet du contrat. Il garantit également :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- des dommages matériels consécutifs à la procédure d'expulsion</li> <li>- de la perte pécuniaire correspondant au temps nécessaire à la remise en état des locaux.</li> </ul> <p><b>Limitation de la garantie : 7.600 €, dont :</b> Dommages matériels : à concurrence de <b>4 mois de loyer</b> Perte pécuniaire : à concurrence de <b>2 mois de loyers</b></p> <p><b>Règlement du sinistre :</b> 15 jours après réception de l'état définitif des dépenses.</p>
		Départ prématuré du locataire	L'Assureur garantit à l'Assuré le remboursement des loyers jusqu'à récupération des lieux, en cas de décès ou de départ prématuré du locataire sans respecter les délais.
		Frais de Contentieux	L'Assureur garantit à l'Assuré le remboursement des frais de procédure pour le recouvrement des impayés, ainsi que pour l'expulsion. Sont également garantis les frais d'intervention du serrurier, du Commissaire de Police, de déménagement et de garde meubles.
		Assistance INSOR Bailleur (Prestation fournie par AXERIA)	Pour vous assister sur différents thèmes qui relèvent de la location : - Accès à un service d'informations par téléphone (ex. : Aide à la déclaration d'impôts fonciers), - Mise en relations avec des prestataires pour effectuer des réparations d'urgence.
		Protection Juridique (Prestation fournie par AXERIA)	L'Assureur assume à ses frais, soit à l'amiable, soit devant toute juridiction, les diligences ou actions que l'Assuré devrait subir de la part du locataire ou serait en droit d'exercer contre le locataire ou sa caution en vertu du contrat de location des locaux déclarés par le Souscripteur. Limitation de la garantie : <b>10.000 €</b> par litige (seuil d'intervention de 350€).
Option		(Co)Propriétaire Non Occupant	<p><b>Dommages Matériels</b> subis par vos biens immobiliers vos biens mobiliers ou de votre logement en cas d'absence ou d'insuffisance de la police d'assurance souscrite par votre syndic. Biens Immobiliers (Incendie, Dégât des eaux, Vol, etc.) : Valeur de reconstruction à neuf, Biens mobiliers (hors location meublés) : Valeur de remplacement.</p> <p>La garantie <b>Responsabilité Civile du Bailleur</b> couvre les dommages subis par les personnes envers lesquelles vous êtes reconnu responsable, à la suite de la survenance d'un risque garanti.</p>
		Charges communes de copropriété	Cette garantie couvre la défaillance de certains copropriétaires : Garantie qui s'adresse aux copropriétaires détenant moins de 25% de la copropriété : Remboursement des charges communes impayées par certains copropriétaires jusqu'à 27.000€ par année d'assurance

Limite de garantie globale : 80.000€ - Franchise : Néant.  
 Le dépôt de garantie (ou un montant équivalent au dépôt de garantie légalement exigible à la date du bail) sera déduit du règlement de l'assureur. Pour un bail meublé, le dépôt de garantie doit être de deux mois de loyers hors charges.

Tout préjudice garantis confondus : 7,6M€

## Exclusions

Le contrat n'a pas d'effet dès lors que les frais engagés ou les dommages subis par l'Assuré sont consécutifs à des événements exclus par le contrat couvrant les loyers impayés.

### Exclusions spécifiques à la garantie des loyers :

- les baux commerciaux, artisanaux et ruraux, ou les locations saisonnières, les locations meublées conclues pour une durée inférieure à un an (sauf étudiant).
- les baux assurés ou ayant été assurés dans le cadre d'un contrat PASS-GRL ou GRL (Garantie des Risques Locatifs).
- les habitations louées à titre de résidences secondaires.
- les immeubles déclarés insalubres ou en état de péril, selon le Code de la Construction et de l'Habitat.
- les baux conclus entre le propriétaire et son conjoint, ses ascendants, descendants ou collatéraux.

### Exclusions spécifiques à la garantie des déteriorations immobilières :

- le défaut d'entretien, l'usure normale, la vétusté, ainsi que les dommages causés aux espaces verts, aménagements extérieurs, arbres, plantations, éléments de clôture.
- les dommages au mobilier.
- les dommages causés par la transformation des locaux autorisée par le propriétaire.
- les dommages couverts par une autre police multirisques habitation.

### Exclusions spécifiques à la garantie du contentieux :

- les frais de gestion des impayés, notamment les lettres recommandées préalables à la phase contentieuse.
- les dépens, amendes et frais y afférents, les dommages et intérêts éventuellement mis à la charge de l'Assuré par le tribunal.

# Pack Bailleur Individuel | Les tarifs

## OPTION VERILOC®

Le service VERILOC® permet de vérifier les déclarations faites par le candidat locataire ou sa caution avant la signature du bail.

En effet, notre service **contrôle la solvabilité du candidat locataire** (ou de l'éventuelle caution), ainsi que **l'authenticité des justificatifs fournis**.

Si vous optez pour cette option, il convient de nous faire parvenir la demande d'adhésion complétée et signée, accompagnée de votre règlement par courrier, ainsi que l'entier dossier du candidat locataire par l'un des moyens suivants :

- par courrier : INSOR – Service Veriloc –  
12 rue Déodat de Séverac, 75017 PARIS,
- par télécopie : 0892 68 13 63 (0,337 €/mn),
- ou par Mail : veriloc@insor.com.

**Coût de l'enquête: 45 €** (montant unique et forfaitaire à ajouter à votre première cotisation).

Le résultat de l'enquête vous sera communiqué dans un délai maximum de 72 heures.

**En cas d'avis favorable, l'agrément sera indiqué sur vos Dispositions Particulières.**

En cas d'avis défavorable sur le locataire ou sa caution, la garantie ne pourra être acquise. Vous pourrez alors nous soumettre un nouveau dossier gratuitement.

## COTISATION ANNUELLE TTC

Loyer mensuel (charges comprises)	Formule Essentielle		Formule Intégrale	
	Bail vide	Bail meublé	Bail vide	Bail meublé
Jusqu'à 400 €	158 €	174 €	169 €	186 €
Jusqu'à 500 €	202 €	222 €	216 €	238 €
Jusqu'à 600 €	247 €	272 €	264 €	290 €
Jusqu'à 700 €	292 €	321 €	312 €	343 €
Jusqu'à 800 €	337 €	371 €	359 €	395 €
Jusqu'à 900 €	382 €	420 €	408 €	449 €
Jusqu'à 1000 €	427 €	470 €	456 €	502 €
Jusqu'à 1100 €	472 €	519 €	504 €	554 €
Jusqu'à 1200 €	517 €	569 €	552 €	607 €
Jusqu'à 1300 €	562 €	618 €	599 €	659 €
Jusqu'à 1400 €	607 €	668 €	648 €	713 €
Jusqu'à 1500 €	652 €	717 €	696 €	766 €
Jusqu'à 1600 €	697 €	767 €	744 €	818 €
Jusqu'à 1700 €	742 €	816 €	792 €	871 €
Jusqu'à 1800 €	787 €	866 €	840 €	924 €
Jusqu'à 1900 €	832 €	915 €	888 €	977 €
Jusqu'à 2000 €	877 €	965 €	936 €	1 030 €

TARIFS 2014 PAR LOT (HORS FRAIS DE DOSSIER DE 20 € ET OPTION VERILOC DE 45 €)

### Bon à savoir

La cotisation est **intégralement déductible des revenus fonciers** (hors régime Micro-Foncier).

## Vous souhaitez bénéficiaire d'un paiement fractionné, sans frais ?

C'est possible, sous réserve que : - **le paiement de la cotisation s'effectue par prélèvement automatique,**  
- **la cotisation prélevée soit au minimum de 100 €.**

Merci de compléter le mandat de prélèvement ci-dessous, et de nous l'adresser **accompagné de votre R.I.B.** ou R.I.P.

### MANDAT DE PRELEVEMENT SEPA (Veuillez compléter tous les champs du mandat et joindre un RIB ou un RIP)

En signant ce formulaire de mandat, vous autorisez le courtier d'assurances INSOR à envoyer des instructions à votre banque pour débiter votre compte, et vous autorisez votre banque à débiter votre compte conformément aux instructions d'INSOR.

Vous bénéficiez du droit d'être remboursé par votre banque selon les conditions décrites dans la convention que vous avez passée avec elle.

Une demande de remboursement doit être présentée dans les 8 semaines suivant la date de débit de votre compte pour un prélèvement autorisé.

Vos droits portant sur le présent mandat figurent dans le document qui vous sera remis par votre banque.

Les engagements réciproques résultant du contrat d'assurance doivent être exécutés de bonne foi. En signant le présent mandat, vous consentez expressément au paiement de la prime contractuelle par mode de prélèvement. Le non-paiement de la prime, même en cas de contestation ou d'annulation du prélèvement est susceptible d'engager la responsabilité du débiteur (payeur) vis à vis de l'entreprise d'assurance.

**Mode de fractionnement choisi** (la cotisation fractionnée doit être au minimum de 100 €) :  Annuel  Semestriel  Trimestriel

**Débitéur :** Votre Nom \_\_\_\_\_

Votre Adresse \_\_\_\_\_

Code postal \_\_\_\_\_ Ville \_\_\_\_\_

Pays \_\_\_\_\_

**Créancier : INSOR**  
**12 rue Déodat de Séverac**  
**75017 PARIS**  
**France**

Identifiant créancier SEPA : **FR40ZZZ452294**

IBAN

BIC

Paiement :  Récurrent/Répétitif  Ponctuel

Fait à : \_\_\_\_\_

**Signature**

Le :

Le code RUM sera indiqué sur les Dispositions Particulières de votre contrat

**A compléter par INSOR :** Référence unique du mandat (RUM) :



**Comment sélectionner votre nouveau locataire ?****1. Contrôle des ressources**

La solvabilité est acquise, lorsque le montant du **Revenu net global\*** d'au moins un locataire est supérieur ou égal au nombre de fois le **Loyer\*** annuel indiqué dans le tableau suivant, en fonction de la situation de ce dernier.

\* voir Définitions en bas de page.

CAS n° 1	CAS n°2		CAS n°3		CAS n°4
- Titulaire d'un C.D.I. hors période d'essai et hors préavis (licenciement ou démission) Retraités et autres pensionnés.	Artisan, Commerçant, Profession Libérale, Travailleur Non Salaré (T.N.S.) ou salarié rémunéré à la commission.		Titulaire d'un CDD Titulaire d'un Contrat d'Intérim		Etudiants Apprentis
2,7 x loyer annuel	Ancienneté de la situation pour une même activité pratiquée		Durée restante du contrat au jour de l'adhésion		Caution solidaire obligatoire (cf. critères ci-après)
	Au moins égale à 2 ans	Inférieure à 2 ans	Au moins égale à 8 mois	Entre 2 et 8 mois	
	2,7 x loyer annuel	3 x loyer annuel avec agrément Vériloc® obligatoire	3 x loyer annuel	4 x loyer annuel avec agrément Vériloc® obligatoire	
Statut 1	Statut 2a	Statut 2b	Statut 3a	Statut 3b	Statut 4

**Cas particuliers****En cas de pluralité de locataires :**

Lorsque les colocataires relèvent des CAS n°1, ou n°2 depuis au moins 2 ans, leurs revenus peuvent s'additionner pour l'appréciation de leur solvabilité.

**Cas du locataire étudiant ou apprenti :**

La présence d'une caution solidaire est obligatoire.

Attention:

- Les revenus de la caution et du locataire ne se cumulent pas pour le calcul de la solvabilité. De même, les revenus de deux personnes non issues du même foyer fiscal ne se cumulent pas pour le calcul de la solvabilité de la caution solidaire,
- En cas de colocation, la caution solidaire est autorisée seulement si tous les locataires sont étudiants et/ou apprentis.

**La caution solidaire :**

Conformément aux lois en vigueur, le cumul "Assurance Loyers Impayés" et "Caution solidaire" est interdit (sauf pour un locataire étudiant ou apprenti).

La personne qui se porte caution solidaire devra :

- Être une personne physique,
- Remplir la même fiche de renseignements que le locataire (modèle disponible dans les Dispositions Générales),
- Répondre aux critères de solvabilité suivants : un revenu net global au minimum de 3 fois le montant du loyer annuel et relever du CAS n°2 avec au moins 2 ans d'ancienneté, ou du CAS n°1.
- Présenter les justificatifs demandés dans le tableau page suivante.
- Disposer d'une résidence fiscale en France.
- Régulariser un engagement de caution conforme à l'article 22-1 de la loi du 6 juillet 1989 (actes distincts même si la caution solidaire est constituée d'un couple marié).

\* **Définitions :** **Loyer :** Prix de la location des locaux comprenant outre le loyer principal, les charges et taxes récupérables sur le locataire.

**Revenu net global :** Cumul des ressources nettes annuelles dont disposent les titulaires du bail au sens du Code Général des impôts, plus les allocations diverses et pensions perçues, imposables ou non. Les ressources prises en compte doivent avoir un caractère régulier et permanent (versement assuré pendant les douze prochains mois à compter de la date de signature du bail).

**Définitions :** **Les revenus non pris en compte :** Les revenus temporaires, précaires, ou non réguliers, ne doivent pas être pris en compte. Il en va ainsi des allocations chômage, prestations RMI/RSA, indemnités de stage, salaires perçus pour solde de tout compte, avances sur commissions, avantages en nature, primes exceptionnelles, revenus financiers ou fonciers, ainsi que toutes sortes d'allocations, à l'exception des allocations suivantes : Allocations familiales, Allocation aux adultes handicapés, Aide personnalisée au logement (cette allocation doit être versée directement au souscripteur).  
Ces allocations seront acceptées sous réserve d'un justificatif établi avant l'entrée dans les lieux et validé par la CAF (Caisse d'Allocations Familiales).

## 2. Composition du Dossier de Location (locataire et éventuelle caution solidaire)

# Agrément des locataires

Situation ▶	Titulaire d'un C.D.I. hors période d'essai ou préavis (licenciement et démission)	Retraités et autres pensionnés	Artisan, Commerçant, Profession Libérale, Travailleur Non Salarié (T.N.S.) ou salarié rémunéré à la commission	Titulaire d'un CDD, contrat d'Intérim	Etudiants ou Apprentis
3 derniers bulletins de salaires (réglés en France)	●	○		●	
Deux derniers avis d'imposition sur le revenu	●	●	●	●	
Contrat de travail ou Attestation d'employeur (datant de moins d'un mois)	●		○	●	○
Pensions ou allocations diverses	●	●	●	●	●
Dernier décompte de la (des) caisse(s) de retraite (si retraité(e) depuis - 3ans)		●			
Extrait K-bis (datant de moins de 3 mois) pour les commerçants Carte professionnelle en cours de validité pour les prof. libérales Carte d'artisan en cours de validité			●		
Attestation de l'expert comptable justifiant des bénéfices sur l'année en cours			●		
Fiche de renseignements	○	○	○	○	○
R.I.B., R.I.P. ou R.I.C.E.	●	●	●	●	●
Copie d'une pièce d'identité délivrée par l'Administration française	●	●	●	●	●
Carte d'étudiant					●
Acte de Caution Solidaire	Caution solidaire interdite pour un bail vide signé après le 27 mars 2009, ou pour un bail meublé signé après le 26 mars 2014				●
Lors de la remise des clés : Attestation d'assurance Habitation	●	●	●	●	●

● Obligatoire ○ Facultatif

### PROCÉDURE D'AGRÉMENT VÉRILOC®

Ce service permet en cas de doute sur un candidat locataire, d'obtenir de nos Services la confirmation de l'éligibilité du locataire (résultat de l'enquête obtenu sous 72 heures). Coût de l'enquête : 45€.  
En cas d'avis favorable, l'agrément sera indiqué sur vos Dispositions Particulières.  
En cas d'avis défavorable vous pourrez soumettre un nouveau dossier sans frais supplémentaires.

Module VÉRILOC® en ligne sur [www.insor.com](http://www.insor.com)  
Dossier complet à transmettre par télécopie : 0892 68 13 63  
ou e-mail : [veriloc@insor.com](mailto:veriloc@insor.com)



Consultez [notre tutoriel Vidéo](#) sur : <http://insor.com/veriloc>

## 3. Contrôle des pièces justificatives

Les originaux doivent vous être présentés, par le locataire et l'éventuelle caution solidaire, afin de vérifier l'authenticité des documents.

Outre la cohérence de l'ensemble des informations contenues dans le dossier de location, **les points suivants doivent être obligatoirement vérifiés, sous peine de déchéance de garantie, pour chaque locataire et l'éventuelle caution solidaire :**

- **Pièce d'identité** délivrée par l'administration française: la période de validité.  
En cas de Carte de Séjour, s'assurer que la durée de validité restante à la date d'effet du bail est d'au minimum 6 mois. Dans le cas contraire, obtenir le récépissé (en cours de validité) établi par la Préfecture pour justifier de la demande de renouvellement.
- **Bulletins de salaire** : le titulaire ; le numéro de Sécurité Sociale, le montant du plafond de Sécurité Sociale, et l'exactitude des différents cumulés.  
Les "saisies sur salaire", "avis à tiers détenteur", "oppositions", "cessions de dettes ordinaires" ou "retenues" indiqués sur les bulletins de salaire présument des difficultés financières du locataire ou de la caution.  
**En cas d'acompte sur au moins un bulletin de salaire, l'agrément Vériloc® du dossier est obligatoire.**  
Le numéro de SIREN de l'employeur est aussi à vérifier, via les sites internet [www.societe.com](http://www.societe.com) ou [www.infogreffe.fr](http://www.infogreffe.fr), car il permet de contrôler l'existence de l'entreprise et sa santé financière. Un appel auprès de l'employeur permet de vérifier la présence dans l'effectif, l'emploi occupé et le niveau de la rémunération.
- **Avis d'imposition** : le nombre de parts, la situation matrimoniale et la cohérence avec les revenus annoncés, ainsi que l'absence de majorations qui présument des difficultés financières du locataire ou de la caution.
- **Contrat de travail ou Attestation d'employeur** : papier à entête de l'entreprise, cachet, titulaire, type de contrat de travail, revenus (vraisemblables pour l'emploi désigné), date (l'attestation de l'employeur doit être datée de moins d'un mois).
- **Carte d'étudiant** : la période de validité ou attestation de l'établissement scolaire ou universitaire confirmant l'inscription de l'étudiant pour l'année en cours ou la suivante.
- **Extrait K-bis** : le numéro de SIREN (existence de la société et sa santé financière via les sites internet [www.societe.com](http://www.societe.com) ou [www.infogreffe.fr](http://www.infogreffe.fr)).
- **Allocations** : les justificatifs de paiement doivent être visés par l'organisme payeur (cachet, daté de moins d'un mois, signature).

Une copie de l'entier dossier doit être conservée par vous pendant toute la durée d'occupation des lieux.

### Recommandation :

Il est conseillé d'obtenir les 3 dernières quittances de loyer et la dernière quittance du fournisseur d'électricité du locataire. Lorsque le candidat locataire ne peut produire qu'un certificat d'hébergement, nous vous recommandons la plus grande vigilance et vous invitons à soumettre le dossier au Centre de Gestion, sauf cas du locataire étudiant ou récemment étudiant quittant le domicile parental.

### Contrat de location

#### **Le bail doit prévoir :**

- Une clause résolutoire de plein droit pour défaut de paiement d'un terme convenu,
- Dans le cadre d'une location avec pluralité d'occupants : une clause de solidarité et d'indivisibilité ,
- En cas de bail meublé: Une durée de location d'un an minimum (exception faite d'un bail meublé établi pour un étudiant)
- En cas de bail meublé : Un inventaire du mobilier obligatoirement annexé au bail.

**Lorsque le bail ne respecte pas l'un de ces points, la garantie n'est pas acquise.**

#### **Les états des lieux :**

Un état des lieux d'entrée devra être établi contradictoirement par le propriétaire. Il en sera de même pour l'état des lieux de sortie et ce, conformément à l'article 3 de la loi du 6 juillet 1989.

## Adhésion avec un locataire en place depuis au moins 9 mois

Il faut que le locataire soit à jour du paiement de la totalité des quittancements émis au moment de l'adhésion, et qu'il règle régulièrement ses loyers pendant trois mois consécutifs. Le locataire ne doit pas avoir fait l'objet d'incidents de paiements ou de litiges de quelque nature que ce soit, au cours des douze derniers mois précédant la date d'adhésion. Le bail doit être conforme à la législation en vigueur et contenir une clause résolutoire de plein droit pour défaut de paiement d'un terme convenu.

La garantie ne prendra effet qu'à l'expiration d'une période probatoire de 3 mois entiers consécutifs.

**Lots précédemment garantis au titre du dispositif GRL : le transfert n'est pas possible** (cf. [Dispositions Générales du contrat](#))

**Dossier du locataire:** le dossier constitué lors de la signature du bail est suffisant, pour autant qu'il contienne au minimum une copie de pièce d'identité du titulaire du bail, un relevé d'identité bancaire, le contrat de location, ainsi qu'une attestation à jour de l'assurance multirisque habitation du locataire.