

QUESTIONS FREQUENTES SUR LA GARANTIE LOYERS IMPAYES BAILLEUR INDIVIDUEL

Pourquoi souscrire un contrat d'assurance Loyers Impayés ?

Plus de 42 % des propriétaires-bailleurs reconnaissent avoir eu des litiges avec leur locataire selon l'enquête Bailleurs 2015 menée auprès de ses internautes par PAP.fr. Le contrat d'assurance Loyers Impayés, permet au propriétaire d'éviter un enchaînement de tracasseries et un effort financier important constitué par les frais de procédure et les mois de loyers d'impayés.

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
- Les 3 derniers bulletins de salaires
- Une attestation d'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
- Le dernier avis d'imposition complet
- Tous documents justificatifs de la situation du candidat (derniers bulletins de pensions, extrait K-bis, 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 du 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. De plus, depuis le 8 novembre 2015, il n'est plus possible de demander le RIB du locataire, ou d'exiger les deux derniers avis d'imposition (un seul est autorisé).

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 la cadre de l'option VERILOC®.

Ce service permet en cas de doute sur un candidat locataire, d'obtenir de nos Experts la confirmation de l'éligibilité du locataire (résultat de l'enquête obtenu sous 72 heures). Coût de l'enquête : 45€ (avec possibilité de [paiement en ligne](#) pour accélérer le traitement du dossier)

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

En cas d'avis défavorable vous pourrez soumettre encore deux autres dossiers sans frais supplémentaires.

Dossier complet à adresser par mail : veriloc@insor.com, accompagné de la Demande d'Adhésion complétée, et de la référence de votre règlement en ligne.

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

- **Pour un bail vide** :
Depuis la loi Boutin du 25 mars 2009, il n'est pas possible de cumuler « Assurances Loyers Impayés » et « caution solidaire ». La seule exception, introduite par la loi du 24 novembre 2009, concerne les étudiants et les 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 (CDI, CDD, CNE, 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 imposable 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 » dans le cadre des détériorations immobilières ?

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.

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 procédure y compris commandement de payer vis-à-vis du locataire ou sa caution,
- Les honoraires d'huissiers, avocats, avoués, dont l'intervention est rendue nécessaire,
- Les frais visant 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 reste 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 10/02/2008, le dépôt de garantie est d'un mois de loyer hors charges.
- Pour les baux meublés ou les baux vides conclus avant le 10/02/2008, le dépôt de garantie requis est de deux mois de loyer hors charges.

[**Lien vers le Bulletin d'adhésion Garantie Bailleur Individuel**](#)

Rappel : Les dispositions récentes de la Loi ALUR obligent les copropriétaires à s'assurer contre les risques de responsabilité civile. Consultez notre offre avantageuse « [Propriétaire Non Occupant](#) » accordée à nos abonnés.