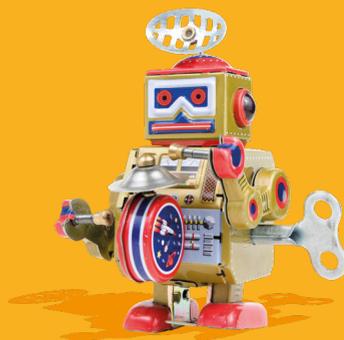


# LE GUIDE DES PROPRIÉTAIRES BAILLEURS

## PARCE QU'ON NE SAIT JAMAIS SUR QUEL LOCATAIRE ON PEUT TOMBER



AFNOR 88328.1  
service client

## ASSURANCE LOYERS IMPAYÉS

**SOLLY AZAR**  
L'ASSURANCE LOYERS IMPAYÉS

Une indemnisation dès le 1<sup>er</sup> loyer impayé,  
pendant 2 ans 1/2 si nécessaire.

# SOMMAIRE

- I.  
**L'ASSURANCE LOYERS IMPAYÉS**  
POURQUOI ?
- II.  
**VOTRE LOCATAIRE NE PAIE PAS SON LOYER :**  
QUE FAIRE ?
- III.  
**FOIRE AUX QUESTIONS**
- IV.  
**LEXIQUE**
- V.  
**CONSEILS**
- VI.  
**DÉMARCHES**  
EN CAS DE LOYER IMPAYÉ

## I. L'ASSURANCE LOYERS IMPAYÉS POURQUOI ?

### POURQUOI SOUSCRIRE ?



Vous êtes indemnisé de votre loyer charges comprises par virement bancaire.



Une tranquillité pour vous au niveau des démarches administratives et judiciaires.



La garantie dégradations immobilières (optionnelle) vous indemnise jusqu'à 10 000 € pour la remise en état du logement et pour les pertes pécuniaires associées à l'inoccupation du logement.

### COMMENT SOUSCRIRE ?

#### Les informations obligatoires à la souscription :

- L'adresse du logement
- Le montant du loyer charges comprises (n'oubliez pas d'intégrer la taxe d'ordures ménagères, à diviser par 12 mois)
- Le nom du locataire entrant ou déjà présent
- La situation professionnelle du locataire (CDI, retraité, etc.)
- Le montant des revenus à la date de signature du bail
- La date souhaitée pour la mise en place du contrat
- Votre RIB

#### LE SAVIEZ-VOUS ?

L'agrément du dossier est, dans certains cas, obligatoire (locataires en place entre 2 et 6 mois, CDD avec période résiduelle égale ou supérieure à 12 mois et CDI en mobilité) autrement, il est facultatif.

Le montant de la prime est déductible de votre revenu foncier.

## II. VOTRE LOCATAIRE NE PAIE PAS SON LOYER : QUE FAIRE ?

### LES DÉMARCHES À SUIVRE :

- ▶ Réclamez sans tarder à votre locataire le paiement du loyer via un courrier de mise en demeure en recommandé avec accusé de réception.

#### 1. DÉCLAREZ VOTRE SINISTRE :



loyer.sinistres@sollyazar.com



01 8005 5000

du lundi au vendredi de 9h à 18h



**2. Solly Azar enregistre votre sinistre :** un numéro de dossier personnalisé vous est attribué.



**3. Solly Azar transmet le dossier à un huissier** pour engager la procédure contentieuse, adaptée à votre situation. Tous les frais de justice sont pris en charge par Solly Azar. Vous n'avez pas besoin de faire appel à un avocat ou à un huissier, ni d'être présent lors de l'audience.  
*Les délais d'audience varient selon les départements.*



Pour obtenir votre indemnité mensuelle, n'oubliez pas de nous transmettre un décompte actualisé de la dette tous les mois même si votre locataire paie ses loyers courants.

**LE SAVIEZ-VOUS ?**  
Une procédure peut coûter jusqu'à 7 000 € et durer environ 15 mois.

**VOUS ÊTES INDEMNISÉ TOUT AU LONG DE LA PROCÉDURE**

## II. VOTRE LOCATAIRE A DÉGRADÉ LE LOGEMENT : QUE FAIRE ?

Si vous avez choisi l'option détériorations immobilières, vous êtes couvert en cas de dommages dans le logement et vous êtes indemnisé des loyers non-perçus durant la période des travaux définie par l'expert.

Réclamez sous 30 jours à votre locataire le paiement des réparations via un courrier de mise en demeure en recommandé avec accusé de réception.



• **Déclarez votre sinistre sous 40 jours** à l'adresse [loyer.sinistres@sollyazar.com](mailto:loyer.sinistres@sollyazar.com) ou par téléphone.



• **Si vous êtes en conflit avec le locataire ou qu'il ne répond pas à vos courriers, contactez un huissier de justice** pour réaliser le procès-verbal d'état des lieux. Il vous sera remboursé par Solly Azar lorsque la garantie est souscrite et que le sinistre est pris en charge.



• **Réalisez l'état des lieux de sortie de façon détaillée**, soit avec le locataire (signature du locataire obligatoire), soit par l'intermédiaire d'un huissier de justice ([www.huissier-de-France.fr](http://www.huissier-de-France.fr)).



• **Après l'état des lieux, contactez plusieurs entreprises de votre choix** afin de chiffrer le montant des dommages, puis adressez-nous les devis avec l'état des lieux d'entrée et de sortie.

#### Les dégradations prises en charge :

- Les dommages aux sols (carrelage cassé, lino ou moquette arraché, déchiré et le parquet abîmé)
  - Les murs (papier peint arraché, trous dans les murs (autres que pour les chevilles), cloison abattue et prises électriques cassées ou arrachées)
  - Les portes détruites ou les trous réalisés
  - Les cuisines intégrées détériorées
  - Les sanitaires ou chauffe-eau cassés
  - Les détériorations du plafond (à l'exception des luminaires)
  - Les détériorations des placards intégrés au logement
- Les dommages au mobilier, à l'extérieur l'usure et le manque d'entretien ne sont pas pris en charge (rayures sur les sols, traces d'humidité, dommages aux volets...).

**LE SAVIEZ-VOUS ?**

**42%** des propriétaires ont déjà eu un litige avec un locataire

Pour en savoir plus, consultez notre tableau indicatif :



### III. FOIRE AUX QUESTIONS

1) Quel revenu du locataire faut-il déclarer lors de la souscription ?

C'est le revenu avant impôt qui doit être pris en compte.



2) Mon locataire sollicite des délais de paiement, puis-je accepter ?

Aucun délai ne peut être donné sans l'accord de Solly Azar. Accepter des délais de paiement peut faire échouer la procédure en cours. Transmettez-nous vos demandes pour étude.



3) Mon locataire a déposé un dossier à la Banque de France, que dois-je faire ?  
Mon locataire a fait une demande auprès de la Banque de France, puis-je l'expulser ?

Si vous avez un sinistre en cours, transmettez-nous tous vos courriers reçus par la commission de surendettement des particuliers (Banque de France). Solly Azar se chargera de la suite à donner à ces courriers (transmission à notre huissier, réponse en fonction de vos intérêts). La commission de surendettement, si elle déclare le dossier du débiteur recevable, peut demander au juge la suspension de l'expulsion.



5) Mon locataire est décédé, que dois-je faire ?

En cas de départ prématuré ou de décès du locataire, Solly Azar vous accompagne dans cette situation et vous indemnise jusqu'à la récupération du logement. Vous devez effectuer votre déclaration auprès du service client.



6) Mon locataire ne paie pas son dernier mois de préavis, que dois-je faire ?

Le contrat Solly Azar prend en charge le préavis légal non payé par le locataire. Vous devez effectuer votre déclaration auprès du service client.

### III. FOIRE AUX QUESTIONS

#### IMPORTANT !

Toutes les déclarations de sinistre doivent s'effectuer auprès du service client à l'adresse suivante : **loyer.sinistres@sollyazar.com**



## IV. LEXIQUE

### CLAUSE RÉVOCATOIRE (OBLIGATOIRE) :

Clause insérée au bail qui permet la résiliation automatique du bail, dans les cas suivants :

- non-paiement du loyer et des charges ;
- non-paiement du dépôt de garantie ;
- non-respect de l'obligation de s'assurer contre les risques locatifs.

### PROCEDURE CONTENTIEUSE :

Cette procédure vous permet de recevoir le montant des loyers impayés grâce à la délivrance d'un commandement de payer. Ce commandement de payer réalisé par un huissier de justice, permettra de faire jouer la clause résolutoire du bail. En cas de non-paiement de la part de votre locataire, vous obtenez alors une décision d'expulsion le condamnant à régler ses impayés de loyer.



## V. CONSEILS

### POUR TOUTE LOCATION, VOICI LES DOCUMENTS À RÉCUPÉRER ET À CONSERVER :



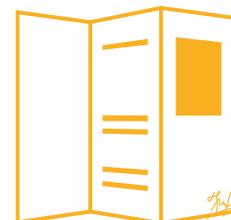
- Bail paraphé et signé par toutes les parties avec clause résolutoire et annexes



- La pièce d'identité du ou des locataire(s) et celle du garant



- Justificatif des revenus de chaque locataire lors de la signature du bail



- L'état des lieux d'entrée paraphé et signé



- Si le locataire est étudiant, l'acte de cautionnement signé avec les mentions légales et le justificatif des revenus du garant

**Le dépôt de garantie\* doit être restitué dans un délai maximal de :**

**1 MOIS**  
**2 MOIS**

si l'état des lieux de sortie est conforme à l'état des lieux d'entrée.

si l'état des lieux de sortie révèle des différences avec l'état des lieux d'entrée.

\*Le dépôt de garantie est plus communément appelé «caution»



### BON À SAVOIR

N'oubliez pas d'inclure une clause concernant le traitement des données personnelles de votre locataire (RGPD) dans votre contrat de bail

## VI. DÉMARCHES EN CAS DE LOYER IMPAYÉ

### LES ÉTAPES DE LA PROCÉDURE

**35**  
JOURS

**En cas de non-paiement :**  
Envoyez à votre locataire une mise en demeure par lettre recommandée avec accusé de réception entre le 35<sup>ème</sup> et le 45<sup>ème</sup> jour suivant la date de paiement du loyer initialement prévue (en cas de colocation, une par locataire).

**10**  
JOURS

**Si 10 jours après :**  
(entre 45 et 60 jours après le premier impayé), le loyer n'est pas réglé, vous devez effectuer une déclaration de sinistre (dossier complet avec pièces justificatives).

**2**  
MOIS

**Commandement de payer les loyers dus :**  
l'huissier se rend chez le locataire pour lui demander de régler. Le délai de règlement est de 2 mois. A l'issue du délai, vous devez fournir un décompte actualisé avec les loyers réclamés et les loyers dus.

**15**  
JOURS

**Audience :** le locataire est convoqué devant le tribunal. Solly Azar charge un avocat de vous représenter. Vous devez fournir environ 15 jours avant l'audience, un décompte actualisé.

+ DE  
**2 MOIS**

**Transmission du dossier à l'avocat** pour obtenir une décision de justice prononçant la résiliation du bail et le recouvrement des impayés.  
*Vous devez fournir un décompte actualisé.*

## VI. DÉMARCHES EN CAS DE LOYER IMPAYÉ

### AUDIENCE

### ----- OBTENTION DE LA DÉCISION :

#### L'huissier se charge d'exécuter la décision rendue :

- Il informe le locataire de la décision rendue par le tribunal
- Il demande au locataire de quitter les lieux

**Hypothèse 1 :** si votre locataire accepte de quitter les lieux, vous devez nous transmettre la lettre de votre locataire vous informant de son souhait de quitter le logement.

N'oubliez pas de réaliser un état des lieux de sortie paraphé et signé par le locataire. A défaut de signature de la part du locataire, faites appel à un huissier. Pour finaliser votre indemnisation, vous devez nous transmettre tous ces documents ainsi qu'un décompte définitif des loyers dus.

**Hypothèse 2 :** si refus du locataire de partir et de régler les loyers dus, l'huissier sollicite l'accord de la préfecture pour l'expulsion

- Il procède à l'expulsion du locataire (*prise en compte de la trêve hivernale*)
- Il restitue les clés du logement

Pour les nécessités de la procédure, n'oubliez pas de remplir le mandat d'action en justice avec les éléments suivants :

- Nom, prénom, nationalité, date et lieu de naissance
- Profession
- Adresse complète
- Coordonnées téléphoniques et mail

S'il y a plusieurs propriétaires, pensez à nous communiquer les mêmes éléments.

Tous ces documents sont à transmettre à l'adresse : [loyer.sinistres@sollyazar.com](mailto:loyer.sinistres@sollyazar.com)

### VOUS ?

#### LE SAVIEZ

Durant la trêve hivernale, soit du 1<sup>er</sup> novembre au 1<sup>er</sup> avril, il est interdit d'expulser un locataire de son logement.

Si le locataire ne vous remet pas les clés en mains propres (dépôt dans la boîte aux lettres, clés sur la porte, porte ouverte...), la procédure se poursuit. Si vous avez connaissance d'un départ, d'un abandon du logement, il vous appartiendra de nous en informer.

## **SOLLY AZAR ASSURANCES EST À VOTRE ÉCOUTE !**

- Une demande concernant la gestion liée au contrat d'assurance ?

 01 8005 5000

[loyer.production@sollyazar.com](mailto:loyer.production@sollyazar.com)

- Une déclaration ou un suivi de litige loyer impayé  
ou une détérioration immobilière ?

 01 8005 5000

 [loyer.sinistres@sollyazar.com](mailto:loyer.sinistres@sollyazar.com)

## **SOLLY AZAR, À VOS CÔTÉS**

En choisissant Solly Azar, vous faites le choix de notre expertise riche de 40 ans d'expérience.  
Notre équipe de spécialistes des loyers impayés est présente au quotidien pour répondre à vos questions et faciliter la gestion de vos dossiers.



### **GROUPE SOLLY AZAR**

SAS au capital de 200 000 euros  
353 508 955 RCS Paris  
Société de courtage d'assurances  
Siège social : 65 rue de la Victoire  
75439 Paris Cedex 09  
N° ORIAS 07 008 500

