



FICHE PRATIQUE

QUE FAIRE EN CAS DE DÉTÉRIORATIONS IMMOBILIÈRES ?

*Vous êtes assuré(e) chez Solly Azar contre les détériorations immobilières.
Votre locataire a quitté votre logement et celui-ci est dégradé,
nous sommes là pour vous accompagner.*

*Découvrez notre fiche pratique conçue pour vous aider
et vous permettre de comprendre les étapes de votre remboursement.*

1

VOTRE RÔLE

Vous devez avoir établi un état des lieux d'entrée.

Vous n'avez pas à informer votre locataire que vous avez décidé de vous assurer.

Pour le bon déroulement de la procédure, il est nécessaire de fournir l'ensemble des documents sollicités et de répondre rapidement à nos demandes ou à celles de notre expert.

Si vous souhaitez obtenir plus d'informations sur vos droits et obligations en tant que bailleur, vous pouvez consulter le dossier logement du site Service Public édité par le gouvernement français : <https://www.service-public.fr/particuliers/vosdroits/N19808>. De plus l'ADIL de votre département, peut répondre à l'ensemble de vos questions concernant la bonne gestion de votre bail : **ANIL : droits des locataires et propriétaires, outils pour l'habitat.**



BON À SAVOIR

Démarrez les travaux que vous jugez nécessaires dès que vous avez obtenu les devis sans présager du montant de l'indemnisation.

2

LE PROCESSUS EN CAS DE DÉTÉRIORATIONS IMMOBILIÈRES



a. Je réalise les démarches nécessaires

1. J'ai réalisé un état des lieux de sortie signé par mon locataire

Par cette modalité, votre locataire est informé que le logement est dégradé.

2. Je n'ai pas réalisé d'état des lieux de sortie

Je mandate l'huissier de mon choix afin de réaliser un procès-verbal de constat de l'état du logement. J'ai un délai de 30 jours à la connaissance de la sortie du locataire.

La facture de l'huissier sera prise en charge par Solly Azar selon le barème en vigueur dans la profession.

b. Je fais chiffrer les travaux nécessaires et j'informe mon locataire

Je fais établir deux devis, de deux entreprises différentes dont je ne suis pas le dirigeant.

À réception des devis, j'envoie une mise en demeure à mon locataire de s'acquitter du montant des travaux. Ce document est à envoyer en recommandé

dans un délai de 30 jours.

L'envoi de la mise en demeure est une obligation afin d'informer votre locataire du montant des travaux à réaliser et de la non-restitution du dépôt de garantie.

Si vous ne connaissez pas la nouvelle adresse du locataire, celle-ci devra être envoyée à l'adresse du logement loué. Si celle-ci vous est retournée non distribuée vous devez la conserver et nous envoyer une copie de ce justificatif postal.

c. Je déclare mon sinistre

La déclaration de sinistre est à réaliser grâce au document joint, dans les 10 jours de l'envoi de la mise en demeure en cas d'absence de réaction du locataire. J'envoie l'ensemble des pièces par courriel à loyer.sinistres@sollyazar.com.



BON À SAVOIR

Une **fiche pratique des dégâts** pris en charge est consultable en fin de dossier.

d. La prise en charge du sinistre

À réception de l'ensemble des éléments et si le sinistre peut être pris en charge, Solly Azar mandate un expert afin d'établir le montant de l'indemnisation. L'expert travaille à partir des documents qui lui sont fournis.

Il réalise le chiffrage de l'indemnisation en fonction :

- des travaux à réaliser sur la base des devis fournis,
- de la vétusté de votre bien au moment de la location,
- et du temps de réalisation des travaux selon un barème en vigueur dans la profession.

Une première indemnisation est versée dès réception du rapport d'expertise. Le solde vous sera adressé à réception des factures acquittées et une fois, la quittance définitive établie par nos soins retournée signée.



BON À SAVOIR

Dès le paiement du sinistre, le dossier est transmis à notre huissier pour recouvrement des sommes indemnisées à votre locataire.

Dans les 30 jours suivant la sortie du locataire : vous devez adresser une lettre recommandée avec accusé de réception à votre locataire lui réclamant le montant des travaux de remise en l'état à réaliser.

Dans les 40 jours suivant la sortie du locataire : transmettez à nos équipes le dossier complet de déclaration de sinistre.

FORMULAIRE DE DÉCLARATION D'UN SINISTRE DÉTÉRIORATIONS IMMOBILIÈRES

Contrat n°

Nom du souscripteur

Prénom du souscripteur

Téléphone du souscripteur

Adresse e-mail du souscripteur

Nom du locataire défaillant

Prénom du locataire défaillant

Téléphone du locataire

Adresse e-mail du locataire

• LOGEMENT SINISTRE

Habitation Professionnel

Adresse

Code postal et Ville

• NOUVELLE ADRESSE DU LOCATAIRE

Code postal et Ville

Le locataire ne nous l'a pas indiquée.

• MESURE À PRENDRE AVANT DÉCLARATION DU SINISTRE

Date de l'état des lieux de sortie ou du constat par huissier / /

Date de mise en demeure recommandée / /

• S'IL EXISTE UNE CAUTION SOLIDAIRE

Nom et prénom

Adresse

Code postal et Ville

• DÉCOMPTÉ ESTIMATIF DES RÉPARATIONS (JOINDRE LES DEVIS CORRESPONDANTS)

Premier devis :

NOM ET TÉLÉPHONE DES ENTREPRISES QUI ONT ÉTABLI LE DEVIS :	MONTANT :
..... €
Dépôt de garantie à déduire = €
Soit une réclamation adressée au locataire de = €

Deuxième devis :

NOM ET TÉLÉPHONE DES ENTREPRISES QUI ONT ÉTABLI LE DEVIS :	MONTANT :
..... €
Dépôt de garantie à déduire = €
Soit une réclamation adressée au locataire de = €

Fait le ____ / ____ / ____, à _____

Signature du Souscripteur

• **PIÈCES À TRANSMETTRE À loyer.sinistres@sollyazar.com**

- La copie des Dispositions Particulières signées.
- La copie du justificatif de propriété du bien.
- Lorsque le bailleur est une personne morale, un extrait KBIS et le statut de la SCI.
- Une copie de la lettre recommandée réclamant l'intervention du locataire et le justificatif d'envoi en recommandé ([télécharger le modèle](#)).
- La fiche de renseignement complétée ([télécharger le modèle](#)).
- La copie de l'état des lieux d'entrée et de sortie ou le constat du huissier
- Le mandat d'action en justice complété ([télécharger le modèle](#)).
- Une copie complète du bail signée par le/les locataire(s) (Conditions générales, particulières et annexes).
- En cas de caution solidaire, l'engagement de cautionnement.
- Pour les locataires en place depuis plus de 6 mois dans le logement à la souscription, les justificatifs bancaires de règlement des loyers dans les 6 mois précédant la souscription et les 6 mois suivants correspondant à la période probatoire (relevés de compte par exemple).
- 2 devis (2 entrepreneurs différents) pour la réalisation des réparations avec précision des dommages imputables au locataire.
- Le cas échéant, les justificatifs de rénovation avant l'entrée dans les lieux du locataire (afin de déterminer la vétusté applicable).

Pièces complémentaires pour les dossiers sans agrément

- L'ensemble des justificatifs de revenus du/des locataire(s) à la date d'entrée dans le logement selon la liste disponible aux Dispositions Générales.
- Une photocopie d'une pièce d'identité en cours de validité pour chacun des locataires (carte nationale d'identité, passeport, titre de séjour, récépissé de renouvellement).
- En cas de caution solidaire, l'ensemble des justificatifs de revenus de la caution à la date d'entrée dans le logement selon la liste disponible aux Dispositions Générales.

TABLEAU INDICATIF DE PRISE EN CHARGE DES DÉTÉRIORATIONS IMMOBILIÈRES

DOMMAGE CONSTATÉ	GARANTI	NON GARANTI
Carrelage cassé	X	
Lino arraché, déchiré (hors petits accrocs ou griffures)	X	
Moquette arrachée (hors accrocs)	X	
Parquet abimé, dégradé, cassé, arraché	X	
Cuisines intégrées (étagères, plan de travail, placard...)	X	
Sanitaires cassés	X	
Chauffe-eau cassé (hors défaut d'entretien)	X	
Trous dans les murs (à l'exception des trous de cheville)	X	
Cloison abattue	X	
Prises électriques cassées ou arrachées	X	
Papier peint arraché	X	
Détériorations du plafond (à l'exception des luminaires)	X	
Porte d'entrée détruite par le locataire	X	
Trous dans les portes	X	
Détériorations des placards intégrés	X	

DÉFAUT D'ENTRETIEN	GARANTI	NON GARANTI
Joints, silicone...		X
Traces de calcaire, tartre...		X
Sol tâché (carrelage, moquette, lino, parquet...)		X
Accrocs (lino ou moquette)		X
Murs tâchés ou jaunis		X
Traces d'humidité		X
Reprises de peinture, traces de rouleaux de peinture		X

Trous de cheville		X
Trou mal rebouché, rebouché grossièrement...		X
Traces (sur les murs, le sol, le plafond)		X
Chauffe-eau, chaudière hors service suite défaut d'entretien		X
Nettoyage		X
Débarras du logement		X

DOMMAGES EXTÉRIEURS	GARANTI	NON GARANTI
Domages extérieurs (grillage, cabane de jardin...)		X
Entretien jardin, taille, tonte...		X
Volet extérieurs		X

VÉTUSTÉ, USURE NORMALE	GARANTI	NON GARANTI
Parquet rayé ou décollé		X
Traces de meubles sur les murs		X
Traces de meuble sur la moquette		X

DOMMAGES AU MOBILIER	GARANTI	NON GARANTI
Vol de mobilier		X
Changement de serrure		X
Electroménager		X
Tables, sommier, vaisselle...		X
Copie de clefs, changement de clefs		X

TRAVAUX RÉALISÉS AVEC L'ACCORD DU LOCATAIRE	GARANTI	NON GARANTI
Travaux contre gratuité à l'entrée dans les lieux		X
Travaux de remise en état en cours de bail		X

DOMMAGES POUVANT ÊTRE COUVERTS PAR UNE AUTRE ASSURANCE	GARANTI	NON GARANTI
Conséquence d'un dégât des eaux		X
Bris de vitre		X
Incendie		X

Une question concernant un sinistre ?

CONTACTEZ-NOUS :

 loyer.sinistres@sollyazar.com

 **01 8005 5000**



FPSINGLI-DI-22 08/2022

GROUPE SOLLY AZAR S.A.S. au capital de 200 000 € - 353 508 955 RCS Paris - Société de Courtage d'Assurances
Siège social : 60, rue de la Chaussée d'Antin - 75439 Paris Cedex 09 - N° Orias 07 008 500 - www.orias.fr