



FICHE PRATIQUE

QUE FAIRE EN CAS DE LOYERS IMPAYÉS ?

*Vous êtes assuré(e) chez Solly Azar pour la garantie Loyers Impayés.
Votre locataire ne paie plus ses loyers, nous sommes là pour vous accompagner.*

*Découvrez notre fiche pratique conçue pour vous aider
et vous permettre de comprendre les étapes de la procédure
contentieuse en cas d'impayés.*

1

VOTRE RÔLE

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 au fur et à mesure de votre dossier et de répondre rapidement à nos demandes ou à celle de notre huissier en nous mettant en copie des échanges.

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.**

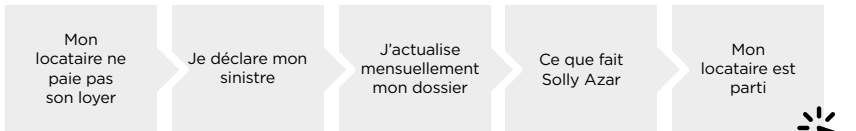


BON À SAVOIR

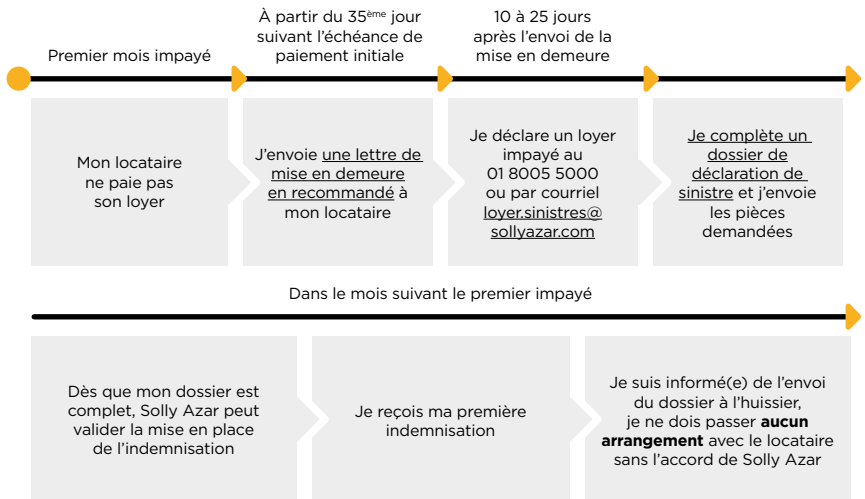
Les indemnisations des loyers que vous percevez doivent figurer sur votre déclaration d'impôt au même titre que les loyers payés par votre locataire. Celles-ci ne doivent pas figurer sur les demandes d'indemnisation que vous nous adressez

2

LE PROCESSUS EN CAS DE LOYERS IMPAYÉS



a. Le premier impayé de loyer





BON À SAVOIR

C'est à compter du premier mois impayé que la garantie Loyers Impayés est déclenchée, la garantie est alors activée pendant 30 mois.

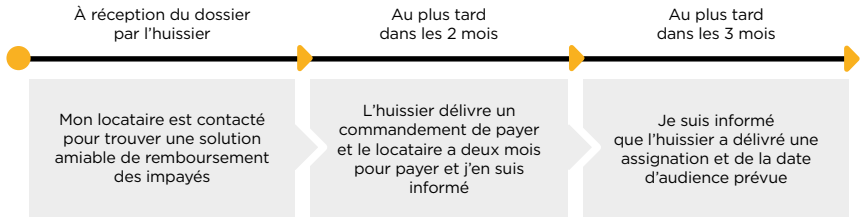
b. Procédure pour les impayés des mois suivants

Durant toute la procédure, vous devez nous signaler tout évènement ayant un impact sur le bien en location : départ locataire, paiement du loyer (même partiel), courrier du locataire ou de la Banque de France...

c. Procédure contentieuse

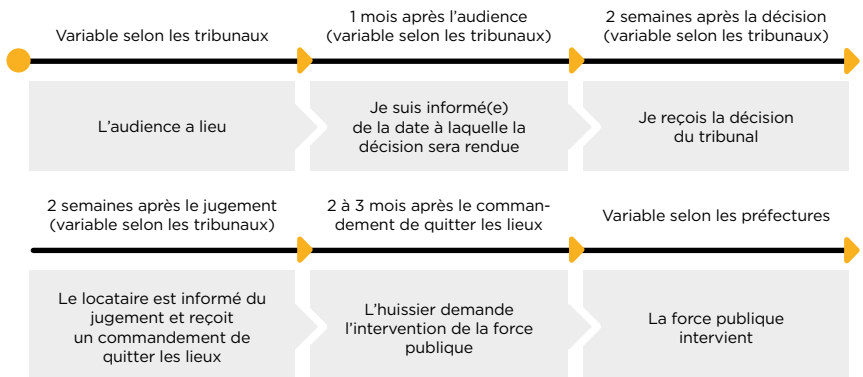


La procédure est entièrement prise en charge par nos soins et nous vous informons au fur et à mesure des différentes étapes.



BON À SAVOIR

Nos avocats seront présents à l'audience, vous n'avez pas nécessairement besoin d'y assister.





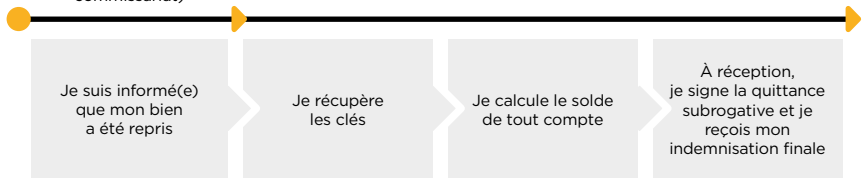
BON À SAVOIR

La trêve hivernale s'applique généralement du 1^{er} novembre au 31 mars de l'année suivante. Durant cette période, l'expulsion du locataire n'est pas possible. Elle pourra intervenir à compter de la date de fin de la trêve hivernale.

d. Procédure à la sortie de mon locataire

La sortie de votre locataire peut être réalisée à son initiative ou suite à la procédure de contentieux.

Quelques jours à quelques semaines après l'intervention de la force publique (variable selon le commissariat)



Le solde de tout compte est un décompte global des appels de loyers et des versements du locataire. Le dépôt de garantie devra être déduit de la dette du locataire.



BON À SAVOIR

À la fin de la période d'indemnisation, nous vous adressons une quittance subrogative à signer. Elle justifie du montant total qui vous a été indemnisé. Sa signature est nécessaire pour que les huissiers finalisent les montants dus par le locataire et puissent lui demander le remboursement. Sans retour de votre part, la procédure à l'encontre de votre locataire pourra être caduque et une demande de remboursement total du sinistre pourra vous être faite.

Entre 35 et 45 jours suivant l'impayé : vous devez adresser une lettre recommandée avec accusé de réception à votre locataire lui réclamant les loyers impayés (gardez une copie de ce courrier pour votre déclaration de sinistre).

Dans les 60 jours suivant l'impayé : transmettez à nos équipes le dossier complet de déclaration de sinistre.

FORMULAIRE DE DÉCLARATION D'UN SINISTRE LOYERS IMPAYÉS

Dès lors que la dette dépasse 1 mois de loyer, remplissez le formulaire de déclaration de sinistre.

Contrat n°

Nom du propriétaire

Prénom du propriétaire

Téléphone du propriétaire

Adresse e-mail du propriétaire

Nom du locataire défaillant

Prénom du locataire défaillant

Téléphone du locataire

Adresse e-mail du locataire

• TYPE DE BIEN

Habitation Professionnel

Adresse

Code postal et Ville

• SI LE BAIL EST EN COURS

Le locataire est-il parti « sans rendre les clés » ? OUI NON

Le locataire est-il parti « sans donner congé » ? OUI NON

Si les clés ne vous ont pas été rendues, devons-nous engager une procédure pour la reprise officielle des lieux ? OUI NON

• SI LE BAIL EST RÉSILIÉ

L'adresse actuelle du locataire si vous la connaissez :

Date de son départ effectif / /

Date de réception du congé / /

Date de son départ légal / /

Date de relocation du bien / /

L'impayé est-il consécutif au non-respect du délai de préavis ? OUI NON

• S'IL EXISTE UNE CAUTION SOLIDAIRE

Nom et prénom de la caution

Adresse de la caution

Code postal et Ville

Fait le / /, à

Signature du Souscripteur

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

- La copie des Dispositions Particulières signées.
- La copie d'un 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 le montant de la quittance et le justificatif d'envoi en recommandé ([télécharger le modèle](#)).
- Si locataire n'a pas respecté son préavis, la lettre de congé transmise par ce dernier ainsi que votre réponse.
- La fiche de renseignement complétée ([télécharger le modèle](#)).
- Le décompte détaillé des sommes dues ([télécharger le modèle](#)).
- 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).

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 à la date d'entrée dans le logement de la caution selon la liste disponible aux Dispositions Générales.

Une question concernant un sinistre ?

CONTACTEZ-NOUS :

 loyer.sinistres@sollyazar.com

 **01 8005 5000**



FPSINGLI-LI-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