

# GARANTIE DES LOYERS IMPAYES

## *Demande de souscription*

Dossier à compléter, à nous retourner accompagné des documents des locataires et des garants

- Par Email : [contact@leclubdesproprietaires.com](mailto:contact@leclubdesproprietaires.com)
- Par fax : 01 34 93 73 57
- Par courrier : 8/10 avenue du Général de Gaulle – 78600 MAISONS LAFFITTE

**VERLINGUE**

COURTIER EN ASSURANCES

IMMOBILIER

## DEMANDE DE SOUSCRIPTION GARANTIE DES LOYERS IMPAYES

N° Adhérent Club des Propriétaires : \_\_\_\_\_

### LES PROPRIETAIRES – (Assurés)

PROPRIETAIRE 1	PROPRIETAIRE 2
Nom : _____	Nom : _____
Prénoms : _____	Prénoms : _____
Adresse : _____	Adresse : _____
CP : _____ ville : _____	CP : _____ ville : _____
Téléphone : _____	Téléphone : _____
Email : _____	Email : _____

### LE BIEN LOUE

Adresse de location : \_\_\_\_\_

CP : \_\_\_\_\_ Ville : \_\_\_\_\_

Loyer mensuel : \_\_\_\_\_ € + Charges Mensuelle : \_\_\_\_\_ € = TOTAL MENSUEL : \_\_\_\_\_ €

Type résidence :  Appartement  Maison      Nombre de pièces : \_\_\_\_\_

Logement  Vide  Meublée

Usage des locaux  Habitation  Profession libérale  Mixte

Date prévisionnelle du bail ou Date du Bail (JJ / MM / AAAA) : \_\_\_\_\_

### LES LOCATAIRES

LOCATAIRE	CO – LOCATAIRE
Nom : _____	Nom : _____
Prénoms : _____	Prénoms : _____
Adresse : _____	Adresse : _____
CP : _____ ville : _____	CP : _____ ville : _____

### EMPLOYEUR

Nom de l'employeur : _____	Nom de l'employeur : _____
Type de contrat : _____	Type de contrat : _____
Date d'embauche : _____	Date d'embauche : _____
Période d'essai : <input type="checkbox"/> Oui <input type="checkbox"/> Non	Période d'essai : <input type="checkbox"/> Oui <input type="checkbox"/> Non

### LES GARANTS

GARANT 1	GARANT 2
Nom : _____	Nom : _____
Prénoms : _____	Prénoms : _____
Adresse : _____	Adresse : _____
CP : _____ ville : _____	CP : _____ ville : _____

### EMPLOYEUR

Nom de l'employeur : _____	Nom de l'employeur : _____
Type de contrat : _____	Type de contrat : _____
Date d'embauche : _____	Date d'embauche : _____
Période d'essai : <input type="checkbox"/> Oui <input type="checkbox"/> Non	Période d'essai : <input type="checkbox"/> Oui <input type="checkbox"/> Non
Autre situation professionnelle : _____	Autre situation professionnelle : _____

## [ETUDE DE DOSSIER ET ELIGIBILITE DU LOCATAIRE]

Pour un locataire entrant, l'assurance loyers impayés ne peut être souscrite qu'à condition que ses revenus soient supérieurs à 3.03 fois le montant du loyer charges comprises.

Pour un étudiant ou un apprenti, c'est à la caution solidaire (le(s) garant(s)) d'avoir 3.5 fois le montant du loyer charges comprises.

**ATTENTION : les garants sont acceptés uniquement pour les locataires étudiant OU apprenti.**

Les étapes à suivre pour la souscription de l'assurance :

### I - POUR UN NOUVEAU LOCATAIRE :

Constituez le dossier locataire et vérifiez ses critères d'éligibilité (revenus supérieurs à 3.03 fois le loyer charges comprises)

Vous devez absolument conserver ces documents, ils vous seront demandés en cas d'impayés.

#### 1. AVANT LA SIGNATURE DU BAIL

Adressez au Club des propriétaires 8 avenue du Général de Gaulle 78600 MAISONS LAFFITTE, votre demande de souscription dûment complétée, accompagné de tous les justificatifs de solvabilité.

Le Club des propriétaires étudiera votre demande et vous délivrera un agrément sous 48 heures maximum par email. L'agrément vous permettra de signer avec votre futur locataire.

#### 2. APRES LA SIGNATURE DU BAIL

Attention : à partir de la signature du bail vous disposez de 10 jours pour souscrire une assurance GLI et nous adresser votre dossier complet, afin que nous puissions l'enregistrer dans les délais légaux.

### II - UN LOCATAIRE EN PLACE DEPUIS PLUS DE 6 MOIS

Les conditions d'acceptation sont spécifiques. Vous seront demandées principalement : le bail, l'état des lieux d'entrée, l'attestation d'assurance habitation du locataire et les six derniers justificatifs de paiement des loyers sans incident précédents la souscription (relevé de compte).

Si votre dossier est accepté; vous êtes assuré dès réception de la « demande d'adhésion à l'assurance » signée et du règlement.

### III - UN LOCATAIRE POUR LEQUEL VOUS AVIEZ SOUSCRIT UNE GRL

Vous seront demandés : le bail, l'état des lieux d'entrée, l'attestation d'assurance habitation du locataire et les douze derniers justificatifs de paiement sans incident la souscription (relevé de compte).

Si votre dossier est accepté ; vous êtes assuré dès réception de la « demande d'adhésion à l'assurance » signée et du règlement.

#### IMPORTANT :

**TOUTE DEMANDE DE REMBOURSEMENT DE PRIME DEVRA ETRE FAITE AU PLUS DANS UN DELAI MAXIMUM DE 2 MOIS À COMPTER DE LA DATE DE SORTIE DU LOCATAIRE. PASSE CE DELAI AUCUN REMBOURSEMENT NE SERA ACCEPTE**

Pour tout départ de locataire merci de nous adresser la copie de l'état des lieux de sortie et le congé du locataire. Un remboursement au prorata de votre prime d'assurance vous sera restitué, diminué de 15 €uros de frais de dossier.

## [ JUSTIFICATIFS DE SOLVABILITE ]

<p><b>LES SALARIÉS</b></p> <p>CDI CDD (avec une période restante d'au moins <b>8 mois après la signature du bail</b>)</p>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Carte d'identité ou passeport</li> <li>- 3 derniers bulletins de salaires (excepté le CDI en période d'essai)</li> <li>- Contrat de travail</li> <li>- Attestation employeur datant de moins de 30 jours, certifiant que le locataire est titulaire d'un CDI, qu'il n'est ni en période d'essai ni en période de licenciement, précisant son salaire annuel net et sa date d'embauche.</li> <li>- Dernier avis d'imposition</li> <li>- Rib</li> </ul>
<p><b>LES RETRAITÉS</b></p>	<p><b>Moins de 3 ans :</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Carte d'identité ou passeport</li> <li>- dernier avis d'imposition</li> <li>- justificatif ouverture de droit</li> <li>- Rib</li> </ul> <p><b>Plus de 3 ans :</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Carte d'identité ou passeport</li> <li>- 2 derniers avis d'imposition</li> <li>- Rib</li> </ul>
<p><b>LES TRAVAILLEURS NON SALARIÉS</b> - PROFESSION LIBERALE</p> <p>Ayant une activité <b>supérieure ou égale à 24 mois.</b></p>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Carte d'identité ou passeport</li> <li>- 2 derniers avis d'imposition</li> <li>- Avis d'inscription au registre des métiers ou au registre du commerce</li> <li>- Rib</li> </ul>
<p><b>GÉRANT DE SOCIÉTÉ</b></p> <p>Ayant une activité <b>supérieure ou égale à 24 mois.</b></p>	<p><u>Statut non salarié</u></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Carte d'identité ou passeport</li> <li>- 2 derniers avis d'imposition</li> <li>- 2 Derniers bilans</li> <li>- KBIS (de moins de 3 mois)</li> <li>- Rib</li> </ul> <p><u>Statut salarié</u></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Carte d'identité ou passeport</li> <li>- 2 derniers avis d'imposition</li> <li>- 2 Derniers bilans</li> <li>- KBIS (de moins de 3 mois)</li> <li>- Les 3 derniers bulletins de salaires</li> <li>- Contrat de travail</li> <li>- Rib</li> </ul>
<p><b>INTÉRIMAIRE</b> (avec une période restante d'au moins <b>8 mois à compter de la signature du bail</b>)</p>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Carte d'identité ou passeport</li> <li>- Justificatifs des 6 derniers mois de leur activité</li> <li>- Contrat de travail</li> <li>- Dernier avis d'imposition</li> <li>- Rib</li> </ul>
<p><b>INTERMITTENTS DU SPECTACLE</b></p> <p>(avec une période restante d'au moins <b>8 mois à compter de la signature du bail</b>)</p>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Carte d'identité ou passeport</li> <li>- Contrat de travail</li> <li>- Dernier avis d'imposition</li> <li>- Rib</li> </ul>
<p><b>Allocations (1)</b> (CAF/APL/Chômage(2)/RMI/RSA)</p> <p><b>Pensions (1)</b> (alimentaires / prestations compensatoires / de veuvage / d'invalidité)</p> <p>Congés maternité Revenus fonciers Heures supplémentaires (1)</p>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Attestation de la CAF des versements</li> <li>- Simulation CAF pour le versement de l'APL au titre du nouveau bail</li> <li>- Ouverture de droit pour le RSA et le RMI</li> <li>- Attestation POLE EMPLOI pour l'allocation chômage</li> <li>- Ordonnance de non conciliation pour une pension alimentaire</li> </ul>

(1) Pour autant qu'elles soient régulières en montant ou récurrentes dans la durée de perception

(2) Les allocations ou aides versées par le POLE EMPLOI à conditions que ces allocations ou aides soient encore versées.

[ JE CALCULE LA SOVABILITE DU LOCATAIRE ]

	Candidat locataire	Colocataire	Colocataire
<b>POUR LES SALAIRES CDI</b> Moyenne du revenu net fiscal sur les 3 derniers mois			
CDI (période d'essai)	€	€	€
CDI (Hors période d'essai)	€	€	€
CDD (avec une période restante d'au moins 8 mois)	€	€	€
<b>POUR LES RETRAITES</b> - Moins de 3 ans : avis d'imposition et ouverture de droit - Plus de 3 ans : les 2 derniers avis d'imposition	€	€	€
<b>TRAVAILLEUR NON SALARIE</b> Moyenne des 2 derniers avis d'imposition (IRPP)	€	€	€
- GERANT DE SOCIETE salarié (Revenu mensuel Net Fiscal)	€	€	€
<b>ÉTUDIANTS / APPRENTIS</b> (revenus de la caution)	Caution	Caution	Caution
<b>SALARIÉ</b> - CDI (période d'essai) - CDI (Hors période d'essai)	€	€	€
<b>RETRAITÉ</b> - Moins de 3 ans - Plus de 3 ans	€	€	€
<b>NON SALARIÉ</b>	€	€	€
<b>PENSION/ ALLOCATION/ REVENUS FONCIERS</b>	€	€	€

[ PLAFONDS DE GARANTIES ]

GARANTIES ACCORDÉES	LIMITES DES GARANTIES
LOYERS IMPAYES	A concurrence d'un capital maximum de <b>90 000€</b> par sinistre, dans la limite d'un quittance mensuel maximum de <b>3200 €</b> . Franchise de <b>1 mois</b> de loyer charges et taxes déduite de la 1 <sup>ère</sup> indemnisation.
DÉTÉRIORATIONS IMMOBILIÈRES	Garantie du remboursement des dommages constatés au départ du locataire et résultant de son fait, à concurrence d'un capital maximum de <b>10 000 €</b> . La franchise est de : <u>pour un bail conclu à compter du 10 Février 2008 inclus</u> : <b>un mois</b> de loyer hors charges et taxes locatives, sur la base du loyer figurant au contrat de bail. <u>pour un bail conclu avant le 10 Février 2008</u> : <b>deux mois</b> de loyers hors charges et taxes locatives, sur la base du loyer figurant au contrat de bail.
PERTES PÉCUNIAIRES SUITE A DÉTÉRIORATIONS IMMOBILIÈRES	La garantie est étendue à la perte pécuniaire résultant des dommages ci-dessus en cas d'impossibilité de relouer avant travaux de remise en état, à concurrence de <b>2 mois</b> de loyers au maximum
PROTECTION JURIDIQUE	Garantie étendue aux litiges survenant entre l'assuré et son locataire ayant pour origine l'exécution du bail à concurrence d'un montant de <b>6 000 €</b> . Le seuil d'intervention de la garantie est fixé à <b>230 €</b> .
TAUX DE COTISATIONS	<ul style="list-style-type: none"> <li>- <b>2.90 %</b> du loyer annuel charges comprises pour <b>les adhérents</b>.</li> <li>- <b>3.40 %</b> du loyer annuel charges comprises pour <b>les non adhérents</b>.</li> </ul>

\*Taux de cotisations et conditions valables pour l'année 2015

## Résumé des garanties du Contrat Garanties Loyers Impayés Club des Propriétaires 01.2012

La présente notice regroupe les principales dispositions du contrat collectif dénommé Intercalaire Club des Propriétaires 01.2012 souscrit par le Club des Propriétaires auquel communication intégrale a été fournie. Le présent contrat est régi par le code des assurances.

Le contrat est souscrit par Le Club des Propriétaires dénommé souscripteur agissant sur mandat au nom et pour le compte du propriétaire bailleur dénommé assuré. Pour chaque garantie, le contrat produit ses effets dès le lendemain de la signature du bulletin d'adhésion sous réserve que le lot soit quittancé et la cotisation réglée auprès de l'assureur. Les conditions générales dénommées Intercalaire Club des Propriétaires permettent au souscripteur de juger le risque et d'accepter ou de refuser un locataire. Les garanties ne sont acquises que si le locataire justifie d'un revenu conforme aux critères de solvabilité prévus aux conditions générales. Le dossier du locataire est tenu à la disposition de l'assureur qui se réserve le droit de tout contrôle à postériori. Le propriétaire pourra résilier chaque année par lettre recommandée son adhésion à la date d'échéance principale du contrat collectif au plus tard la veille de cette échéance. Le contrat s'applique exclusivement aux baux conformes à la législation en vigueur comportant une clause résolutoire pour les lots situés en France métropolitaine à usage d'habitation principal, à usage mixte professionnel et habitation, de logements en meublé faisant l'objet d'un bail d'au moins douze mois, de garages, caves, place de stationnement accessoires à l'habitation principale

### I LA GARANTIE DES LOYERS IMPAYES

L'assureur garantit à l'assuré le remboursement des pertes pécuniaires subies du fait du non paiement :

- Des loyers, charges et taxes à la charge du locataire du Bien Immobilier aux termes du bail et non payés par lui,
- Des indemnités d'occupation des lieux fixées par décision de justice
- Des frais de commandement de payer, frais d'Huissier de Justice relatifs à la procédure d'expulsion et de recouvrement
- Des honoraires d'avocat /avoué
- Des dommages matériels consécutifs à la procédure d'expulsion : remplacement : porte fracturée, changement de serrure.

Cette garantie s'applique à concurrence des limites et plafonds définis aux conditions particulières. Le premier règlement intervient deux mois après la délivrance du commandement de payer si le dossier sinistre est complet, puis trimestriellement à terme échu, sauf déclaration tardive du bailleur. Outre les exclusions générales visées à l'article 3 de l'intercalaire Club des Propriétaires, le contrat ne garantit pas : Le non paiement des loyers par un locataire qui ne serait pas à jour de ses loyers au moment de la date de prise d'effet de l'adhésion du propriétaire au présent contrat, Le non paiement des loyers légitimes par une suspension collective du paiement des loyers provenant d'une autorité légale, qu'il s'agisse d'une dispense, d'un report total, partiel, temporaire ou définitif, Les pertes pécuniaires subies par le propriétaire assuré, du fait du non versement de fonds, effets, ou valeurs détenus par l'administrateur de biens, dans le cadre de la gestion de son bien, Diminution de loyers ou dispense de paiement accordée par le propriétaire ou résultant de la loi, Non respect par le propriétaire de ses obligations découlant du bail ou de la réglementation, Les biens pour lesquels le propriétaire n'a pas de mandat de gestion en cours, Les frais de garde des meubles, Les honoraires de résultats, pénalités de retard, Les frais de déplacement de l'avocat, Les frais et honoraires de l'avocat postulant.

### II LA GARANTIE DETERIORATIONS IMMOBILIERES

L'Assureur s'engage à indemniser l'Assuré des dégradations immobilières (détériorations et destructions) causées par le Locataire aux biens Immobiliers exclusivement et constatées à son départ par comparaison de l'état des lieux d'entrée et de sortie établis contradictoirement ou par huissier. Outre les exclusions générales visées à l'article 3 de l'intercalaire Axénis 11/2011, le contrat ne garantit pas :

- Les frais d'entretien ou de nettoyage, le défaut d'entretien, l'usure normale, la vétusté, la dégradation du bien due à l'humidité, la

condensation ou à la buée, les dommages causés au bien ne faisant pas l'objet d'un contrat de bail d'habitation.

- Les dommages causés aux biens mobiliers même mentionné au contrat de bail, les dommages causés aux équipements électroménagers, les dommages causés aux éléments intégrés des cuisines et salle de bains, aux chaudières, les dommages causés à l'extérieur du bien garanti y compris les dommages aux éléments de clôture et fermeture, piscine et ses accessoires liés à son fonctionnement, paraboles et antennes, les dommages aux espaces verts, arbres et plantations, les dommages relevant des garanties accordées au titre du contrat multirisque habitation, les dommages de nature strictement esthétique pouvant générer un retard dans la relocation du lot, les dommages aux parties communes, les dommages occasionnés par un vice, un défaut, ou une malfaçon relatifs au bâtiment, les dommages causés par la transformation autorisée par l'assuré du bien garanti, le vol des biens mobiliers ou immobiliers, le bris de glace.
- Les obligations du bailleur en cas de sinistre :

### III LA PROTECTION JURIDIQUE

L'assureur garantit tout conflit ayant son origine dans l'exécution du contrat de location des locaux assurables à l'exception des conflits pris en charge au titre de la garantie Loyers Impayés et détériorations. Outre les exclusions générales visées à l'article 3 de l'intercalaire Axénis 11/2011, le contrat ne garantit pas : Les frais engagés et dommages subis par l'assuré consécutifs à des événements exclus ou ayant fait l'objet d'une déchéance de garantie par le contrat Loyers Impayés, détériorations immobilières, les litiges avec la copropriété ou d'autres copropriétaires, les frais pris en charge par l'assurance multirisque habitation, les litiges avec des tiers étrangers au contrat de location et avec le souscripteur

### IV LA COTISATION

Le calcul de la cotisation annuelle est fixé aux Conditions Particulières et procède de l'application d'un pourcentage, appelé « taux de prime » au montant des loyers annuels garantis et appelés, charges et taxes incluses au jour de la signature du bail. Ce taux peut être réajusté annuellement par application d'un taux majoré en raison de la charge des sinistres, ou à tout moment si le taux de taxes applicable venait à être majoré. Au 1er Janvier, la cotisation sera réactualisée sur la base du dernier loyer charges et taxes connu de l'assureur en appliquant l'augmentation de l'indice de référence INSEE des loyers du 3ème trimestre de l'année précédente ou du nouveau loyer s'il y a eu départ du locataire et relocation du bail. L'adhérent doit régler la cotisation au jour de la date d'effet de l'adhésion et chaque année au 1er janvier au plus tard entre les mains du souscripteur. Les modalités de paiement conditions du règlement de la cotisation ainsi que les suites du non-paiement sont régies par l'Article L.113-3 du Code des assurances. A défaut de paiement d'une cotisation ou d'une fraction de cotisation dans les 10 jours de son échéance, l'Assureur indépendamment de son droit de poursuivre l'exécution du contrat en justice, peut, par lettre recommandée adressée au Souscripteur, suspendre la garantie. La suspension devient effective trente jours après l'envoi de cette lettre. L'Assureur a le droit de résilier le contrat 10 jours après l'expiration du délai de trente jours visé ci-dessus par notification faite au Souscripteur par une nouvelle lettre recommandée. Tout sinistre survenu pendant la période de suspension des garanties ne sera pas pris en charge.