



Dossier DECLARATION DE SINISTRE

Kit Bailleur Individuel

Ce dossier contient :

- L'imprimé de déclaration de sinistre « loyers impayés »
- L'imprimé de déclaration de sinistre « détériorations immobilières »
- Le mandat d'action en justice
- Un modèle de fiche de renseignements
- Un modèle de lettre recommandée de mise en demeure de paiement
- Un modèle de lettre recommandée de mise en demeure à la nouvelle adresse
- Un modèle de décompte de la dette actualisée

Une fois complet, votre dossier est à adresser à :

**Centre de gestion SA,
GLI - TSA 80804 - 92894 NANTERRE CEDEX 9
Tél. : 04 72 41 88 88 – Fax : 04 72 41 74 90
loyer.sinistres@sollyazar.com**

Votre dossier ne sera traité qu'une fois complet.

Pour optimiser les délais de gestion, merci de faire parvenir aux équipes Solly Azar votre dossier complet en 1 seul et unique envoi.



DECLARATION DE SINISTRE

Loyers impayés (adhésion individuelle)

A adresser à Solly Azar Assurances : Centre de gestion SA, GLI - TSA 80804 92894 NANTERRE CEDEX 9

POLICE N°
 NOM & Prénom du propriétaire : Téléphone & adresse e-mail du propriétaire :
 NOM & Prénom du locataire défaillant :

LOT SINISTRE : HABITATION PROFESSIONNEL

Adresse :

 N° de téléphone et email du locataire:

MESURES CONSERVATOIRES

Date de mise en demeure par lettre recommandée : / /

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 A ETE RESILIE

L'adresse actuelle du débiteur si vous la connaissez :
 Date de son départ effectif : / / Date de son départ légal : / /
 Date de réception du congé : / / Date de relocation du lot : / /
 L'impayé est-il consécutif au non respect du délai de préavis ? Oui Non
 Si oui, nous adresser une copie de la lettre de congé/dédite du débiteur.

S'IL EXISTE UNE CAUTION SOLIDAIRE

Nom - prénom :
 Adresse :

Nous adresser l'acte de caution, le dossier de solvabilité et la lettre de mise en demeure adressés à la caution.

DECOMPTE ESTIMATIF DES REPARATIONS

Date	Libellé des opérations	Dû par le locataire	Acomptes versés
.....
.....
.....
Sous total =	
Soit un solde impayé =	

Formalités à accomplir, documents à joindre impérativement : page suivante.

Fait le / / à Signature de l'Assuré :



DECLARATION DE SINISTRE Loyers impayés (adhésion individuelle)

FORMALITES DE DECLARATION DE SINISTRE

Dans les 35 jours au plus tard suivant le premier impayé :

Adresser une lettre recommandée avec accusé de réception, réclamant le montant du quittancement émis au locataire et à la caution éventuelle.

45 jours au plus tard après le premier terme resté impayé :

Si la dette n'est pas complètement soldée, déclarer et transmettre le dossier de sinistre complet à l'Assureur.

Après transmission du dossier à l'Assureur, le Souscripteur doit informer régulièrement des autres termes de loyers impayés et fournir un relevé détaillé. Il précisera aussi tout paiement fait entre ses mains postérieurement à la déclaration.

DOCUMENTS A JOINDRE IMPERATIVEMENT

- Copie complète du bail (Conditions Particulières et Générales) signé par le locataire comportant une clause résolutoire*
- Justificatifs de revenus et d'identité du ou des locataires, et de la caution éventuelle
- Copie des courriers de rappel et de mise en demeure adressées au locataire et à la caution éventuelle
- Décompte détaillé des sommes dues par le locataire
- Etat civil complet du propriétaire bailleur (nom, prénoms, date et lieu de naissance, adresse actuelle, nationalité, profession)
- Extrait Kbis datant de moins de 3 mois pour les propriétaires personnes morales
- Pour un locataire en place lors de l'adhésion, justificatif du paiement des loyers pendant les 6 mois précédant l'adhésion et les 3 mois suivant l'adhésion.
- En cas d'engagement de caution solidaire, l'acte de cautionnement reprenant les mentions manuscrites doit être signé par la caution
- Tous documents ou informations nécessaires à l'instruction du sinistre (lettre de congé, courrier de la Banque de France...)

En cas de départ du locataire:

- La nouvelle adresse du locataire, si elle est connue
- Le relevé de compte définitif de sortie du locataire avec imputation du dépôt de garantie
- L'état des lieux de sortie ou le procès-verbal de constat
- La lettre de congé du locataire et la copie de l'Accusé Réception du congé

Et éventuellement, tout accord amiable intervenu, sous condition suspensive de l'acceptation par l'Assureur, entre le locataire défaillant et le Souscripteur et/ou l'Assuré.

* Clause résolutoire: En matière de bail d'habitation, la clause résolutoire a pour effet de mettre automatiquement fin au contrat lorsque le locataire manque gravement à l'une de ses trois obligations essentielles. Afin de permettre au locataire de s'exécuter, la loi prévoit que la clause résolutoire ne peut prendre effet qu'à l'issue d'un certain délai.

Les manquements visés par la clause résolutoire :

La clause résolutoire ne peut être insérée dans un contrat de bail d'habitation que dans les trois hypothèses suivantes :

- charges et loyers impayés ;
- dépôt de garantie non versé au bailleur ;
- assurance d'habitation garantissant les risques locatifs non souscrite.



DECLARATION DE SINISTRE Détériorations immobilières (adhésion individuelle)

FORMALITES DE DECLARATION DE SINISTRE

Dans les DIX jours suivant l'état des lieux de sortie :

Le Souscripteur adresse au locataire (sauf départ prématuré de celui-ci sans laisser d'adresse) une sommation, par lettre recommandée avec A.R., soit d'effectuer les travaux de remise en état des lieux, soit de régler le montant des réparations. Celui-ci est déterminé par un devis établi par une entreprise choisie par le Souscripteur.

En cas de départ prématuré du locataire sans laisser d'adresse, le Souscripteur doit déclarer le sinistre à l'Assureur dans les trente jours qui suivent la date à partir de laquelle il a pu constater les dommages.

Dans les TRENTE jours suivant la sommation amiable :

Si le locataire n'a pas effectué les réparations ou n'a pas réglé le coût correspondant, le Souscripteur transmet immédiatement à l'Assureur le dossier complet de sinistre même si un accord amiable écrit, sous condition suspensive de l'accord de l'Assureur, est intervenu entre le locataire et l'Assuré ou le Souscripteur.

DOCUMENTS A JOINDRE IMPERATIVEMENT

- Copie complète du bail (Conditions Particulières et Générales) signé par le locataire comportant une clause résolutoire*
- Justificatifs de revenus et d'identité du ou des locataires, et de la caution éventuelle
- Une copie de la lettre recommandée de mise en demeure adressée à la nouvelle adresse du locataire, si elle est connue, sinon à l'ancienne adresse
- Etat des lieux d'entrée
- Etat des lieux de sortie signé par le locataire ou constat d'huissier
- Devis et/ou factures des réparations imputable au locataire
- Justificatifs des rénovations antérieures ou justificatif de la livraison du bien neuf si le logement était neuf à l'entrée des locataires
- Pour un locataire en place lors de l'adhésion, justificatif du paiement des loyers pendant les 6 mois précédent l'adhésion et les 3 mois suivant l'adhésion.

Et éventuellement, tout accord amiable intervenu, sous condition suspensive de l'Assureur, entre le locataire défaillant et le Souscripteur et/ou l'Assuré.

* Clause résolutoire: En matière de bail d'habitation, la clause résolutoire a pour effet de mettre automatiquement fin au contrat lorsque le locataire manque gravement à l'une de ses trois obligations essentielles. Afin de permettre au locataire de s'exécuter, la loi prévoit que la clause résolutoire ne peut prendre effet qu'à l'issu d'un certain délai.

Les manquements visés par la clause résolutoire :

La clause résolutoire ne peut être insérée dans un contrat de bail d'habitation que dans les trois hypothèses suivantes :

- charges et loyers impayés ;
- dépôt de garantie non versé au bailleur ;
- assurance d'habitation garantissant les risques locatifs non souscrite.



MANDAT D'ACTION EN JUSTICE

Je, soussigné

A renseigner impérativement	Madame	Monsieur
Nom du propriétaire		
Nom de jeune fille		
Prénom(s) du propriétaire		
Date de naissance		
Lieu de naissance		
Nationalité		
Adresse		
Profession		
Téléphone		
Adresse e-mail		

donne mandat à la société :

Groupe Solly Azar
60, rue Chaussée d'Antin
75 439 Paris cedex 09

Ainsi qu'à toute personne, société et intermédiaire de justice que Groupe Solly Azar jugera utile de mandater pour engager et suivre toute action, amiable et/ou contentieuse pour le représenter devant les tribunaux pour la présente affaire, concernant le locataire défaillant ci-après :

Nom, prénoms :

Adresse :

.....

.....

dont la dette se décompose comme suit :

Soit, euros somme arrêtée à ce jour et à parfaire

Fait le / /, à

Signature :

Cachet :



MODELE DE FICHE DE RENSEIGNEMENTS

DESIGNATION DU BIEN DONNE EN LOCATION

N° Rue..... Etage :
 Code postal : Ville : Appartement Autre
 Date du bail : / / Durée :

	LE LOCATAIRE	LE COLOCATAIRE	LA CAUTION SOLIDAIRE
Renseignements			
Nom :			
Prénom :			
Date de naissance :			
Nationalité :			
Téléphone :			
Adresse e-mail :			
Situation de famille :			
Références bancaires			
Banque :			
N° de compte :			
Situation professionnelle			
Employeur :			
Adresse :			
Téléphone :			
Profession :			
Depuis quelle date :			
Ressources justifiées			
Salaire mensuel net :			
Autres revenus réguliers			
- Allocations familiales :			
- Allocations logement :			
- RSA, POLE EMPLOI :			
- BIC, BNC :			
- Pension alimentaire :			
- Pension retraite :			
- Pension d'invalidité :			
- :			
Revenu net global* :			
Total mensuel net :		€	€

Montant du loyer, charges comprises = euros par mois

Montant du dépôt de garantie prévu au bail =euros

Date de versement :..... / /

*Le revenu net global est égal au cumul des ressources au sens du Code Général des Impôts, plus les allocations diverses et pensions perçues, imposables ou non.

A, le / /

Expéditeur :

.....
.....
.....
.....

LETTRE RECOMMANDEE AVEC A.R.

Destinataire :

.....
.....
.....
.....

MISE EN DEMEURE

Adresse de location :
.....
.....

Madame, Monsieur,

Suite à votre départ de la location que vous occupiez à l'adresse rappelée ci-dessus,

Nous avons constaté en votre présence des dommages, précisés sur l'état des lieux de sortie que vous avez signé, dont la responsabilité vous incombe.⁽¹⁾

J'ai fait constater par un huissier les dommages dont la responsabilité vous incombe.⁽¹⁾

Par la présente, je vous mets en demeure de régler sous huit jours la somme correspondant au montant de ces réparations. Je joins à cet effet les devis des entreprises contactées pour effectuer les réparations :

Devis de l'entreprise : EUR
Devis de l'entreprise : EUR
Devis de l'entreprise : EUR

A déduire, votre dépôt de garantie = EUR
A déduire, règlement(s) éventuel(s) perçu(s) = EUR

SOIT UN TOTAL DE = EUR

Sans exécution dans ce délai, je transmettrai votre dossier à l'huissier compétent pour le recouvrement de votre dette et obtenir toute mesure conservatoire à votre encontre.

Les frais engagés resteront à votre charge.

Dans l'attente,

Je vous prie de croire, Madame, Monsieur, en ma considération distinguée.

{1} Rayer la mention inutile.

