



# Kit Bailleur® Individuel

Centre de gestion Solly Azar Assurances  
75 rue Cuvier  
69452 LYON Cedex 06  
Tél : 04.72.41.88.88  
Télécopie : 04.72.41.74.90  
loyer.production@sollyazar.com

**SOLLY AZAR**  
ASSURANCES

Honoraires LASSUREUR 35 euros/souscription

Cachet de l'intermédiaire  
**CABINET LASSUREUR**  
PASSAGE MARCILLY  
71100 CHALON SUR SAONE

Code du correspondant : 33 5 98

N° police : .....

## Formulaire de souscription attention Garantie des Loyers Impayés (GLI) ne pas utiliser pour établi en application de l'article L.113-2 du Code des Assurances la GRL

### SOUSCRIPTEUR - ASSURE

Nom : ..... Prénom : .....

Adresse : .....

Code Postal : ..... Ville : ..... Tél. : .....

Copropriétaire Non Occupant

Propriétaire Non Occupant

### GARANTIES DEMANDEES (COCHER LES CASES CONCERNEES)

FORMULE 1 :  Loyers impayés + garanties annexes

FORMULE 2 :  Formule 1 + Assistance + au moins 1 des options proposées ci-dessous :

OPTIONS FORMULE 2 :  Multirisque Bâtiment

Défaillance des Copropriétaires (Impayé de charges)

Garantie Revente à concurrence de :

17.500 euros

25.000 euros

Pour l'option revente (garantie possible uniquement si la date d'acquisition du bien est inférieure à 12 mois) Date d'acquisition du bien : ...../...../..... Date de naissance du Souscripteur : ...../...../.....

Date de naissance du Conjoint : ...../...../..... Nom du Conjoint : ..... Prénom : .....

### LOCATAIRE

### COLOCATAIRE (SIGNATAIRE DU BAIL)

Nom, Prénom : .....

Nom, Prénom : .....

Profession : .....

Profession : .....

Revenu mensuel net global : ..... (A)

Revenu mensuel net global : ..... (B)

Revenu net global (A + B) : ..... euros

### LE BIEN DONNE EN LOCATION

Adresse : .....

Code Postal : ..... Ville : .....

Bail d'habitation  Meublé  Non meublé

Date du bail : ...../...../..... Durée : .....an(s)

Bail professionnel (profession libérale)

Montant du loyer mensuel (charges et taxes incluses) : ..... euros

Bail mixte habitation / professionnel (profession libérale)

### DIVERS

Avez-vous fait établir un état des lieux lors de la conclusion du bail ?  OUI  NON

- Quel est le montant du dépôt de garantie ? ..... euros  OUI  NON

- Avez-vous enregistré avec ce locataire un quelconque incident de paiement (ou litige) au cours des 6 derniers mois ?  OUI  NON

#### SI OUI LA GARANTIE NE PEUT PAS ETRE ACQUISE

- Êtes vous propriétaire d'autres logements donnés en location ?  OUI  NON

Si OUI combien ? : .....

- L'immeuble dans lequel est situé la location (ces questions ne concernent que la formule 2) :

• Compte plus de 3 copropriétaires ?  OUI  NON (1)

• Ne compte pas 1 copropriétaire détenant la majorité des tantièmes ?  OUI  NON (1)

• Compte moins de 4 appartements (si vous êtes propriétaire unique de l'immeuble) ?  OUI  NON (2)

• N'est pas occupé à plus de 25 % par des baux commerciaux ?  OUI  NON (1)(2)

• Ne comporte pas des lots à usage de résidence hôtelière ou résidence service ?  OUI  NON (1)(2)

(1) La garantie Défaillance des Copropriétaires ne peut pas être souscrite  
(2) La garantie MULTIRISQUE BÂTIMENT ne peut pas être souscrite

### Le souscripteur reconnaît que :

• toutes les déclarations figurant sur le présent document serviront de base au contrat, qu'elles sont sincères et, à sa connaissance, exactes.

• il a vérifié la solvabilité du locataire conformément aux dispositions de

l'article 3 du Titre 1 des Conventions spéciales loyers impayés à la page

« COMMENT SOUSCRIRE » (A et B) (solly azar n'est pas chargé légalement de le faire)

• le dossier de location et les justificatifs de la solvabilité sont tenus à la disposition de l'Assureur qui se réserve le droit de les contrôler a posteriori.

• il a pris connaissance des résumés de garanties, valant notice d'information, figurant sur ce formulaire.

Toute réticence ou fausse déclaration intentionnelle, toute omission ou déclaration inexacte du souscripteur sur les circonstances du risque entraînent l'application des sanctions prévues aux articles L113-8 et L113-9 du Code des Assurances.

Date d'effet souhaitée : ...../...../..... DOSSIER A RETOURNER CHEZ LASSUREUR Fait à : .....

Signature du Souscripteur  
(précédée de la mention "lu et approuvé")

Signature du Correspondant 33598 le : .....

PASSAGE MARCILLY 71100 Chalon/Saone perceuse : ..... euros

pour enregistrement souscription annuelle  trimestrielle  semestrielle

joindre RIB

obligatoire

## LOYERS IMPAYES ET GARANTIES ANNEXES

### GARANTIE DES LOYERS IMPAYES

#### Objet de la garantie :

L'Assureur garantit à l'Assuré le remboursement des loyers dus (ou des indemnités d'occupation) par un locataire défaillant.

#### Durée de la garantie :

L'Assureur garantit le remboursement des loyers (ou des indemnités d'occupation) depuis le début du premier terme impayé jusqu'à l'expiration du **sixième mois qui suit celui au cours duquel le jugement d'expulsion a été signifié**.

Cette durée ne peut en aucun cas être supérieure à **30 mois**.

#### Limitation de la garantie :

L'indemnité à la charge de l'Assureur ne peut pas excéder **2 300 euros par mois** ou l'équivalent proportionnel en nombre de jours.

Le remboursement des indemnités d'occupation est limité à un montant égal au montant du dernier loyer émis.

#### Règlement du sinistre :

Le premier règlement intervient dès le **3<sup>ème</sup> mois** suivant celui du premier terme impayé ; les règlements suivants, tous les 3 mois. Le dépôt de garantie (ou un montant équivalent) est déduit du dernier règlement.

### GARANTIE DES DETERIORATIONS IMMOBILIERES

#### Objet de la garantie :

L'Assureur garantit à l'Assuré le remboursement :

- des dégradations ou disparitions imputables au locataire, constatées à son départ,
- des dommages matériels consécutifs à la procédure d'expulsion,
- de la perte pécuniaire correspondant au temps nécessaire à la remise en état des locaux.

#### Conditions de souscription :

Le Souscripteur doit vérifier la solvabilité du locataire, constituée par le "revenu net global" qui correspond au **cumul des ressources nettes annuelles dont disposent les titulaires du bail au sens du Code Général des impôts, plus les allocations diverses et pensions perçues, imposables ou non**.

#### Date d'effet des garanties :

- Pour les nouveaux locataires, la prise d'effet est immédiate.
- Pour les locataires en place à la date d'adhésion à l'assurance, la garantie prend effet à l'expiration d'une période probatoire de **3 mois consécutifs, sans incident de paiement. Ces locataires ne doivent pas avoir fait l'objet d'incident de paiement ou litige avec le propriétaire dans les 6 mois précédant la date d'adhésion**.

#### Limitation de la garantie :

Dommages matériels et immatériels (non location pendant la durée des travaux) : à concurrence de **6 fois le loyer mensuel (maximum 8 000 euros)**.

#### Règlement du sinistre :

15 jours après réception de l'état définitif des dépenses, après déduction de la franchise éventuelle mentionnée aux Conditions Particulières

### GARANTIE DU CONTENTIEUX

L'Assureur garantit à l'Assuré le remboursement des frais de procédure pour le recouvrement des impayés, ainsi que pour l'expulsion. Sont également garantis les frais d'intervention du serrurier, du Commissaire de Police, de déménagement et de garde meubles.

### GARANTIE DU DEPART PREMATURE

L'Assureur garantit à l'Assuré le remboursement des loyers jusqu'à récupération des lieux, en cas de décès ou de départ prématuré du locataire sans respecter les délais.

### PROTECTION JURIDIQUE

#### Objet de la garantie :

L'Assureur assume à ses frais, soit à l'amiable, soit devant toute juridiction, les diligences ou actions que l'Assuré devrait **subir** de la part du locataire ou serait en droit d'**exercer** contre le locataire ou sa caution en vertu du contrat de location des locaux déclarés par le Souscripteur.

#### Limitation de la garantie :

La garantie financière de l'Assureur est limitée à un plafond de **2 290 euros** par litige.

#### Exclusions :

Le présent contrat n'a pas pour objet de garantir :

##### Exclusions Générales :

- les baux commerciaux, artisanaux et ruraux, ou les locations saisonnières,
- les habitations louées à titre de résidences secondaires,
- les immeubles déclarés insalubres ou en état de péril, selon le Code de la Construction et de l'Habitation,
- la conséquence d'une grève généralisée sur un département ou sur l'ensemble du territoire national par décision d'une organisation syndicale représentative et reconnue,
- les baux conclus entre le propriétaire et son conjoint, ses ascendants, descendants ou collatéraux,
- Les frais engagés ou les dommages subis par l'Assuré consécutifs à des événements exclus par le contrat couvrant les loyers impayés.

##### Exclusions spécifiques à la garantie détériorations immobilières :

- le défaut d'entretien, l'usure normale, la vétusté, ainsi que les dommages causés aux espaces verts, aménagements extérieurs, arbres, plantations, éléments de clôture.
- les dommages au mobilier et aux éléments d'équipement qui peuvent être enlevés ou démontés sans les détériorer ou sans détériorer leur support.
- les dommages causés par la transformation des locaux autorisée par le propriétaire,
- les dommages couverts par un contrat multirisque habitation.

##### Exclusions spécifiques à la garantie du contentieux :

- Les frais de gestion des impayés, notamment les lettres recommandées préalables à la phase contentieuse.
- les litiges dont le montant est inférieur à 230 Euros.
- les dépens, amendes et frais y relatifs, les dommages et intérêts éventuellement mis à la charge de l'Assuré par le tribunal.

##### Exclusions spécifiques à la garantie de la protection juridique :

- les litiges en rapport avec le non paiement du loyer et/ou les détériorations immobilières.
- les litiges avec des tiers au contrat de location.
- les amendes et condamnations éventuelles prononcées à l'encontre du propriétaire tant en principal qu'en dommages et intérêts, astreintes de toutes natures.
- les litiges impliquant la défense des intérêts du Souscripteur ou de l'Assuré lorsque ces intérêts sont couverts par une assurance de responsabilité civile.
- les litiges résultant d'une situation conflictuelle antérieure ou d'un fait générateur antérieur à la date de prise d'effet de la garantie.
- les frais engagés à la seule initiative du souscripteur et/ou sans un accord préalable de l'assureur, sauf s'il peut justifier d'une urgence à les avoir engagés.
- le principal, les frais et intérêts, les dommages et intérêts, les astreintes, les amendes pénales, fiscales ou civiles ou assimilées, les dépens au sens des dispositions des articles 695 du Nouveau Code de procédure Civile, tout honoraire ou émoulement de tout auxiliaire de justice dont le montant serait fixé en fonction du résultat obtenu ou les honoraires d'huissier calculés au titre des articles 10 et 16 du décret n° 96-1080 du 12 décembre 1996.

## MULTIRISQUE BATIMENT

Le contrat a pour objet de garantir :

- votre bien immobilier donné en location non meublée, à titre principal d'habitation
- votre responsabilité civile du fait de votre qualité de propriétaire non occupant de l'immeuble ou de l'appartement assuré.

Garanties	Limites de garanties par sinistre (Indice F.F.B. ; en Euros)
<b>ASSURANCES DE BIENS</b>	
<b>Incendie et événements assimilés</b>	Sans limitation de somme
<ul style="list-style-type: none"> <li>• Mur de soutènement</li> <li>• Dépendances</li> <li>• Accidents d'ordre électrique</li> </ul>	20 fois l'indice 150 fois l'indice 15,25 fois l'indice
<b>Dégâts des eaux</b>	Sans limitation de somme
<ul style="list-style-type: none"> <li>• Frais de recherche de fuites</li> <li>• Frais de réparation des conduites et appareils suite à gel</li> <li>• Eaux de ruissellement et refoulement</li> </ul>	3,05 fois l'indice 4,6 fois l'indice 7 fois l'indice
<b>Détériorations immobilières suite à vol ou tentative de vol</b>	3,05 fois l'indice
<b>Actes de vandalisme</b>	15,25 fois l'indice
<b>Bris de glaces</b>	Sans limitation de somme
<b>Autres dommages aux biens immobiliers assurés (1)</b>	25 fois l'indice
<b>Préjudices accessoires</b>	
<ul style="list-style-type: none"> <li>• Cotisation "Dommages Ouvrages"</li> <li>• Perte de loyers</li> <li>• Remboursement des mensualités d'emprunt</li> <li>• Frais de déblais et de démolition</li> <li>• Honoraires d'expert choisi par l'assuré</li> </ul>	A concurrence du montant de la cotisation 1 an de loyers 3 mensualités 7,5 % de l'indemnité 5 % de l'indemnité
<b>RESPONSABILITE CIVILE PROPRIETAIRE D'IMMEUBLE</b>	
<b>Dommages corporels</b>	6 097 960 €
<b>Dommages matériels et immatériels</b>	1 525 fois l'indice avec un maximum de 152,50 fois l'indice pour les dommages consécutifs à un dégât des eaux
<b>Recours des voisins et des tiers suite à Incendie - Explosion</b>	4 575 fois l'indice pour l'ensemble de ces risques
<b>Recours des voisins et des tiers suite à dégâts des eaux</b>	457 fois l'indice pour l'ensemble de ces risques

(1) Garantie accordée si vous agissez en la seule qualité de Propriétaire Non Occupant

**Franchise générale : 75 Euros**

### Exclusions spécifiques à la Multirisque Bâtiment :

La garantie ne peut pas être souscrite pour des appartements dont l'immeuble :

- compte plus de 3 appartements (si vous êtes propriétaire unique de l'immeuble)
- est occupé à plus de 25 % par des locaux à usage professionnel
- comporte des lots à usage de résidence hôtelière ou résidence service.

## DEFAILLANCE DES COPROPRIETAIRES

### Objet de la garantie :

L'Assureur garantit à l'Assuré, dans les limites définies aux conventions spéciales, **l'indemnisation de la part contributive aux charges de copropriété**, pouvant lui être imputée en raison de la défaillance de copropriétaires ou associés de sociétés immobilières pour le règlement de la part leur incombant.

### Limitation de la garantie :

La garantie financière de l'Assureur est limitée à un plafond de : **7.500 Euros / an**

Franchise générale : **néant**

### Exclusions spécifiques à la garantie de la Défaillance des copropriétaires :

La garantie ne peut pas être souscrite pour des appartements dont l'immeuble :

- compte moins de 4 copropriétaires
- compte un copropriétaire détenant la majorité des tantièmes
- est occupé à plus de 25 % par les baux commerciaux
- comporte des lots à usage de résidence hôtelière ou résidence service.

## GARANTIE REVENTE

### Objet de la garantie :

L'Assureur prend en charge la perte financière éventuellement subie par l'assuré, et son possible co-assuré, lors de la revente de leur bien immobilier utilisé en tant qu'investissement locatif, en cas de divorce, décès accidentel, invalidité permanente totale suite à accident, licenciement ou mutation professionnelle.

### Limitation de la garantie :

La garantie financière de l'Assureur est limitée à un plafond de : **20 % du prix d'achat initial**, à concurrence du montant repris aux conditions particulières. **Cette limite s'applique quel que soit le nombre d'assurés.**

Franchise générale : **néant**

### Exclusions spécifiques à la garantie revente :

La garantie ne peut pas être souscrite pour des biens :

- dont la date d'acquisition est supérieure à 12 mois à compter de la date d'effet de la garantie,
- dont les propriétaires sont âgés de plus de 65 ans à la date d'effet de la garantie.

## MODELE DE FICHE DE RENSEIGNEMENTS

DESIGNATION DU BIEN DONNE EN LOCATION			
N°	Rue .....		Etage .....
Code postal	Ville	Appartement <input type="checkbox"/>	Autre <input type="checkbox"/>
Date du bail	Durée		

RENSEIGNEMENTS SUR :	LOCATAIRE	COLOCATAIRE	CAUTION SOLIDAIRE
Nom			
Prénom			
Date de naissance			
Nationalité			
☎			
Situation de famille			

Références bancaires		
Banque		
N° de compte		

Situation professionnelle		
Employeur		
Adresse		
☎		
Profession		
Depuis quelle date ?		

Ressources justifiées		
Salaire mensuel net		
<b>Autres revenus réguliers :</b>		
• allocations familiales		
• allocations logement		
• R.S.A, ASSEDIC/Pôle Emploi		
• B.I.C., B.N.C.		
• pension alimentaire		
• pension retraite		
• pension d'invalidité		
• .....		
Revenu <b>net global</b> *		
<b>Total mensuel net</b>		€

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.

Vous disposez d'un droit d'accès, de modification, de rectification et de suppression des données qui vous concernent (art. 34 de la loi "Informatique et Libertés"). Pour l'exercer, adressez-vous à Solly Azar Assurances, 60, rue de la Chaussée d'Antin, 75009 Paris.



**B - Définir la solvabilité : La garantie est accordée dans le cas où le locataire justifie, à la date de signature du bail, d'une solvabilité acquise selon le montant des revenus justifiés, afin de la comparer au loyer (charges et taxes comprises) à garantir.**

Le revenu à considérer est égal au cumul des ressources nettes annuelles au sens du Code Général des Impôts, plus les allocations diverses et pensions reçues, imposables ou non.

Qualité du locataire	Revenu Net Global (x fois le montant du loyer à garantir)	Bail d'habitation principale	
		Loi 1989*	hors Loi 1989
<b>Contrat à durée Indéterminée (C.D.I) hors période d'essai, hors préavis de licenciement, Travailleur Non Salariné (TNS), rémunéré à la commission, retraité.</b>	3 et +	solvabilité acquise	
	entre 2 et 3	impossible	caution solidaire
	moins de 2	impossible	
<b>C.D.I. en période d'essai, Contrat à Durée Déterminée (C.D.D.), Contrat de qualification professionnelle, tous contrats précaires.</b>	3 et +	impossible	caution solidaire
	entre 2 et 3	impossible	caution solidaire
	moins de 2	impossible	
<b>Etudiant, apprenti.</b>	sans objet	caution solidaire	
<b>Locataire en place depuis plus de 6 mois, sans incident de paiement.</b>	sans objet	solvabilité réputée acquise	

**La caution solidaire :** La Loi n° 2009-323 du 25/03/2009, prévoit que « le cautionnement ne peut être demandé par un bailleur qui a souscrit une assurance garantissant les obligations locatives du locataire » et modifie l'article 22-1 de la loi n°89-462 du 6 juillet 1989 (les baux meublés relevant du Code Civil ne sont pas concernés par cette nouvelle mesure).

La caution solidaire doit réunir les conditions suivantes :

- être titulaire d'un contrat à durée indéterminée hors période d'essai, ou Travailleur Non Salariné (T.N.S) ou rémunéré à la commission ou retraité,
- avoir un revenu net global égal ou supérieur à 3 fois le montant du loyer annuel à garantir,
- avoir sa résidence fiscale en France,
- avoir régularisé un engagement de cautionnement.

*Attention : les revenus de la caution et du locataire ne se cumulent pas pour le calcul de la solvabilité.*

\* La loi de 1989 concerne les locations de locaux à usage d'habitation principale ou à usage mixte professionnel et d'habitation principale ainsi qu'aux garages, places de stationnement, jardins et autres locaux, loués accessoirement au local principal par le même bailleur. Cette loi ne s'applique pas aux locations à caractère saisonnier, ni aux locaux meublés, aux logements-foyers, aux logements attribués ou loués en raison de l'exercice d'une fonction ou de l'occupation d'un emploi, aux locations consenties aux travailleurs saisonniers.

**C - Mise en garantie :** Il convient d'enregistrer la garantie sur notre site internet [www.sollyazarpro.com](http://www.sollyazarpro.com) pour obtenir le n° de contrat et de nous adresser l'autorisation de prélèvement et le Relevé d'Identité Bancaire en cas de règlement par prélèvement. C'est le Cabinet LASSUREUR référencé SOLLY AZAR 33598 qui est en charge de cet enregistrement, et vous devez nous retourner la demande d'assurance et le RIB pour prendre garantie.