

## RAPPEL DES GARANTIES PROPOSEES SADA ASSURANCES LOYERS IMPAYES - LOCATIO

**NUMERO DE CONTRAT**  
1P0001218 - 04

**DATE D'EFFET**  
30/06/2006

**ECHEANCE PRINCIPALE**  
PREMIER JANVIER

**PAIEMENT MENSUEL**

### PRENEUR D'ASSURANCE

**RAISON SOCIALE : SOCIETE NATIONALE DE GESTION - SNG**

**ADRESSE : 1435 ROUTE DES MILLES**

**CODE POSTAL : 13090 AIX EN PROVENCE**

### PROGRAMME « LE CLOS DES TEMPLIERS » - LA CAVALERIE

GARANTIES	MONTANT DE GARANTIE	FRANCHISE
<b>LOYERS IMPAYES</b>  <b>CHARGES ET TAXES</b>	DUREE ILLIMITEE  MAXIMUN 65 000 € TTC  PAR SINISTRE ET PAR LOT	SANS
<b>DETERIORATIONS IMMOBILIERES</b>	8 000 € PAR SINISTRE  ET PAR LOT	SANS
<b>PROTECTION JURIDIQUE DU PROPRIETAIRE BAILLEUR</b>	4 000 € TTC MAXIMUN	SANS
<b>VACANCE LOCATIVE</b>	6 MOIS DE LOYER  HORS CHARGES ET TAXES	SANS
<b>CARENCE LOCATIVE IERE LOCATION</b>	6 MOIS DE LOYER  HORS CHARGES ET TAXES	SANS

## **OBLIGATIONS DU SOUSCRIPTEUR**

L'agrément du locataire par le Souscripteur sera différencié selon que le locataire entre dans les lieux avant ou après la prise d'effet de la garantie de loyers impayés.

### **LORSQUE LE SOUSCRIPTEUR ETABLIT UN BAIL APRES LA PRISE D'EFFET DES GARANTIES :**

**Le Souscripteur s'engage avant l'établissement du bail, à constituer un dossier complet du locataire, à vérifier sa solvabilité et à respecter les règles en vigueur pour l'établissement d'un bail.**

#### **1. LE DOSSIER DU LOCATAIRE**

- Une fiche de renseignements dûment complétée et signée pour chaque locataire.
- Une copie du passeport, de la carte d'identité ou de la carte de séjour du ou des locataires.
- Une attestation d'assurance incendie, dégâts des eaux pour le lot garanti.
- Un état des lieux d'entrée, contradictoire paraphé sur toutes les pages, daté et signé par l'Assuré ou le Souscripteur et par chaque locataire ou un état des lieux dressé par huissier.
- Les preuves de la solvabilité du ou des locataires :
- **Si le locataire est salarié :**
  - Une attestation d'emploi datant de moins de trente jours à la date de signature du bail, établi par l'employeur ou par un de ses représentants ayant la capacité juridique d'attester et précisant que le locataire est titulaire d'un contrat à durée indéterminée, qu'il n'est ni en période d'essai, ni en période de préavis ainsi que le montant de son salaire net annuel et sa date d'embauche.
  - Les trois derniers bulletins de salaire, du ou des locataires, précédant immédiatement la date de signature du bail.
  - La dernière feuille d'imposition accompagnée de la dernière déclaration d'impôt.
- **Si le locataire exerce une profession indépendante ou commerciale :**
  - Les statuts de la société.
  - Les deux derniers avis d'imposition sur le revenu, du ou des locataires, précédant la signature du bail.

En ce qui concerne ces deux catégories de locataire, les allocations et prestations régulières, dont le montant n'excède pas 20% des revenus nets du ou des locataires, pourront être pris en compte dans le calcul de la solvabilité.  
S'il est nécessaire pour atteindre le seuil de solvabilité de tenir compte des revenus immobiliers du ou des locataires, le dernier avis d'imposition et la copie du bail en cours sont obligatoires.

#### ▪ **Si le locataire est une personne morale :**

- Les statuts de la société
- Les deux derniers bilans et les deux derniers comptes d'exploitation précédant la signature du bail.
- Un extrait Kbis.

#### **2. LE CALCUL DE LA SOLVABILITE ET L'AGREMENT DES LOCATAIRES**

- **Si le montant du loyer, charges et taxes n'excède pas 33% des revenus nets du ou des locataires, la solvabilité est acquise.**
- **Si le montant du loyer et taxes excède 51 % des revenus nets du ou des locataires, la solvabilité n'est pas acquise.**
- **Si le montant du loyer, charges et taxes se situe au dessus de 34% des revenus du ou des locataires, le lot ne pourra être mis en garantie que si le locataire présente une caution solvable.**
  - Le dossier de la caution devra réunir les mêmes pièces que celles du dossier du locataire.
  - Le dossier devra aussi comporter un engagement de caution écrit de façon manuscrite et signé de la main de chaque caution, dans le respect de la législation en vigueur.

**Un acte d'engagement est obligatoire par caution, même si les deux cautions nécessaires pour atteindre le seuil de solvabilité, sont mariées sous le régime de la communauté.**

- **Le montant du loyer, charges et taxes du locataire ne devra pas excéder 25 % des revenus nets de la caution ou des cautions.**
- Les prestations et allocations ne doivent pas entrer dans le calcul de la solvabilité de la caution.
- La résidence fiscale de la caution doit être située en France métropolitaine.

Les revenus du ou des locataires et les revenus de la ou des cautions ne se cumulent pas. Les revenus des différents locataires peuvent se cumuler. Les revenus des différentes cautions peuvent être cumulés.

#### **3. LA SIGNATURE DU BAIL**

- Le bail devra comprendre une clause résolutoire de plein droit.
- Il devra être paraphé sur toutes les pages, daté et signé par le Souscripteur ou l'Assuré.
- Il devra être paraphé et signé par tous les locataires dont les revenus ont compté dans le calcul de la solvabilité.  
En ce qui concerne les couples mariés, l'un des deux époux pourra engager, par sa seule signature, les deux époux, quel que soit le régime matrimonial qui les lie.

### **LORSQUE LE LOCATAIRE EST DEJA DANS LES LIEUX A LA PRISE D'EFFET DES GARANTIES**

- Si le Souscripteur possède un dossier du locataire complet et toutes les pièces prévues ci-dessus, et si le locataire a payé ses loyers au mois le mois pendant les trois mois précédant la date de mise en garantie, la garantie sera acquise.
  - Lorsqu'il s'agit d'une reprise ou du rachat de portefeuille par le Souscripteur, de même si les lots étaient déjà Assurés chez un autre Assureur le mois précédant la demande de garantie, le Souscripteur devra uniquement prouver que le locataire était à jour de l'intégralité de ses loyers, charges et taxes au moment de la prise d'effet des garanties.

### **TRES IMPORTANT**

**Le Souscripteur, en tout état de cause, agréé les locataires.  
L'Assureur, toutefois, se réserve un contrôle a posteriori du dossier du locataire et en particulier de sa solvabilité, au moment de la déclaration de sinistre.  
Le contrat applicable est le contrat LOCATIO, augmentation maximum de 20 % par an si le ratio « sinister sur primes » de la police est supérieure à 70 %.  
Il pourra opposer une déchéance de garantie, si le Souscripteur n'a pas respecté les règles contractuelles d'agrément du locataire.**