ODEALIM
INSOR

PACK BAILLEUR INDIVIDUEL

Assurance des Loyers Impayés & autres risques liés à la location

L'Équité GENERALI

Vous êtes bailleur et vous souhaitez vous couvrir contre les aléas qui peuvent rendre la gestion de votre bien complexe et coûteuse ?

Malgré l'attention portée lors de la sélection des locataires, le défaut de paiement d'un loyer peut se produire à tout moment et le rendement de votre patrimoine peut alors être altéré.

INSOR, courtier spécialisé en assurance de risques immobiliers, vous propose un contrat d'assurance exclusif placé auprès de la compagnie L'EQUITE, filiale du Groupe GENERALI, permettant de sécuriser le bien immobilier que vous gérez vous-même, en toute sérénité.

■ Le principe du contrat

En un seul contrat, vous couvrez l'ensemble des risques auxquels vous êtes exposé en qualité de Propriétaire :

En formule Essentielle :

- **Les pertes financières** (loyers et charges impayés, détériorations immobilières, charges de copropriété impayées...),
- **La Protection Juridique** : Outre les contentieux d'impayés nous vous garantissons dans le cadre de litiges relatifs à votre qualité de propriétaire bailleur.

En formule Intégrale : (incluant la formule Essentielle)

- **Les dommages matériels** : volet Copropriétaire Non Occupant,
- **Les risques de responsabilité civile** (garantie obligatoire pour les copropriétaires, depuis la Loi ALUR du 24 mars 2014).

Exemple : *Un locataire cesse de régler son loyer mensuel de 600 € charges comprises. Au bout de 65 jours, vous nous déclarez le sinistre et nous vous indemniserons de 1800€ (600 € x 3 mois), dès la fin du troisième mois. Le dossier sera ensuite confié à un huissier et à un avocat spécialisé dans le but d'obtenir la résiliation du bail et l'expulsion du locataire. Dans l'intervalle, vous percevrez vos loyers attendus, l'organisation et les frais de procédures seront pris en charge par le contrat.*

■ Les avantages du contrat

- Vous bénéficiez de l'expérience d'INSOR, spécialiste des risques immobiliers depuis 19 ans :
  - En cas de contentieux avec votre locataire, vous ne subissez plus les soucis d'une gestion lourde et coûteuse : notre équipe de juristes indemnise vos loyers attendus, et se charge de la procédure visant l'expulsion du locataire défaillant.
  - Notre réseau d'huissiers et d'avocats sélectionnés, permet d'obtenir un traitement rapide et efficace des dossiers d'impayés.
- Vous bénéficiez de la garantie de **L'ÉQUITÉ**, un assureur de 1er ordre (filiale du Groupe GENERALI).
- Sous forme de "Pack", le **tarif est plus économique** que l'addition de plusieurs contrats distincts couvrant des risques similaires (et n'offrant pas toujours des garanties aussi étendues que ce contrat).
- Une **cotisation intégralement déductible** de vos revenus fonciers (hors régime Micro-Foncier).
- Une **tarification simple** (par tranches de loyer), sans changement de tranche de tarif en cours de bail.
- Un **fractionnement mensuel sans frais**.

- **En option :**
  - la **certification préalable de votre candidat locataire** par nos experts Vériloc©,
  - le **Pack Premium** vous offre une indemnisation mensuelle (au lieu de trimestrielle) et un spécialiste en procédure contentieuse vous est dédié en cas de sinistre.

ODEALIM
INSOR

PACK BAILLEUR INDIVIDUEL

Assurance des Loyers Impayés & autres risques liés à la location

Demande d'adhésion

Contrat Groupe n° AC473056 souscrit par INSOR auprès de L'EQUITE, Groupe GENERALI

Date de prise d'effet des garanties souhaitée : _____

Au plus tôt le lendemain du jour de réception de votre demande accompagnée du règlement. Il est indispensable de compléter entièrement la demande d'adhésion, y compris lorsqu'une étude Vériloc© a été réalisée. Toutes les informations recueillies sur ce document sont destinées à établir le contrat.

Correspondances :

INSOR Gestion
Immeuble Le Portant
152 Grande Rue Saint Clair
69300 CALUIRE-ET-CUIRE
Tél. 04.72.61.08.43
E-mail : production@insor.com

■ Souscripteur - Propriétaire

◯ M. ◯ Mme ◯ S.C.I. Nom : _____ Prénom : _____

N° _____ Voie _____ Code Postal : _____

Ville _____ Tél. _____ E-mail _____

Date de naissance : _____ Lieu de naissance : _____

■ Désignation du bien donné en location

N° _____ Voie _____ Etage _____

Code postal _____ Ville _____ Date d'effet du bail _____ Durée ____ ans

Montant du loyer mensuel (charges comprises) : _____ € Dépôt de garantie prévu au bail : _____ €

Type de bien : ◯ Appartement ◯ Maison Individuelle Usage du bien : ◯ Résidence principale ◯ Résidence secondaire

Type de bail : ◯ Bail d'habitation (◯ Vide ◯ Meublé) ◯ Bail mixte (profession libérale uniquement)

■ Informations sur le(s) locataire(s) et l'éventuelle caution

	Locataire 1	Locataire 2	Caution Solidaire (locataire étudiant ou apprenti)
Titre	◯ Monsieur ◯ Madame	◯ Monsieur ◯ Madame	◯ Monsieur ◯ Madame
Nom & Prénom			
Date de naissance			
Situation professionnelle (a)	Choisir un statut Pro	Choisir un statut Pro	Choisir un statut Pro
Revenu net global (b) avant impôt			
Autres revenus réguliers			

(a) **Statut prof. :** Se référer à l'Annexe « Sélection des locataires » pour le détail des cas possibles. En résumé **: Statut n°1** = CDI hors période d'essai et hors préavis de licenciement ou Retraité et autres pensionnés; **2a (ancienneté > 2 ans)** ou **2b (ancienneté < 2 ans)** = Artisan, Commerçant, Profession Libérales, Travailleur Non Salarié (T.N.S.) ou salarié rémunéré à la commission ; **3a (durée restante du contrat de travail > 8 mois)** ou **3b (durée restante du contrat de travail entre 2 et 8 mois)** = CDD ou Contrat d'Interim ; **4** = Etudiant ou Apprenti ; **Autres cas :** Souscription impossible.

(b) **Revenu net global :** Cumul des ressources nettes mensuelles dont disposent les titulaires du bail au sens du Code Général des impôts, plus les allocations diverses et pensions perçues, imposables ou non. Les ressources prises en compte doivent avoir un caractère régulier et permanent.

■ Questionnaire de déclaration du risque (réponses obligatoires)

J'ai été informé de la nécessité de répondre avec le plus grand soin aux questions ci-après et avoir pris le temps de la réflexion avant d'y répondre et reconnais être informé des éventuelles conséquences d'une réponse inexacte : réduction des indemnités ou nullité du contrat (cf. articles L113-9 et L113-8 du Code des Assurances).

1. Le Dossier de Location a-t-il été constitué conformément à l'Annexe "Sélection des locataires" jointe (Réf. 2020-01) ? ◯ **OUI** ◯ **NON**
2. Le bail (signé ou à signer) contient-il une clause résolutoire en cas de non-paiement des loyers au terme convenu, ainsi qu'une clause de solidarité et d'indivisibilité en cas de pluralité de locataires ? ◯ **OUI** ◯ **NON**

A la signature du bail :

3. - Un état des lieux d'entrée contradictoire a-t-il été (sera-t-il) effectué ? ◯ **OUI** ◯ **NON**
4. - Le contrat de location et les éventuels actes de cautions solidaires sont-ils (seront-ils) conformes aux textes de lois en vigueur ? ◯ **OUI** ◯ **NON**

A compléter selon votre situation :

5. **En cas de souscription de la formule Intégrale** vos tantièmes dans la copropriété excèdent-ils 25% de l'ensemble ? ◯ **OUI** ◯ **NON** ◯ **NON CONCERNÉ**
6. **En l'absence de Certification Vériloc©** : le souscripteur est responsable de la vérification du dossier du locataire. Dans ce cas, toutes les garanties nécessaires quant à la solvabilité du locataire ont-elles été obtenues et vérifiées conformément à l'Annexe "Sélection des locataires" jointe (Réf. 2020-01) ? ◯ **OUI** ◯ **NON** ◯ **NON CONCERNÉ**

Si le locataire mentionné ci-dessus est en place:

7. - Un congé a-t-il été donné par vous ou votre locataire ? ◯ **OUI** ◯ **NON** ◯ **NON CONCERNÉ**
8. - Avez-vous enregistré un incident de paiement ou litige avec ce locataire au cours des 12 derniers mois ? ◯ **OUI** ◯ **NON** ◯ **NON CONCERNÉ**
9. - Avez-vous connaissance de changement de situation du locataire ou de la caution le cas échéant, depuis la signature du bail. ? ◯ **OUI** ◯ **NON** ◯ **NON CONCERNÉ**

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.
- Le dossier de location et les justificatifs sont tenus à la disposition de l'Assureur qui se réserve le droit de les contrôler à posteriori.
- Vous avez pris connaissance des Dispositions Spéciales et Générales (Réf. EQ/IN/0438F L'EQUITE) disponibles sur notre site https://insor.com, de la Notice d'Informations NI 2020-01 et du document d'information produit transmis avec le présent document.

La durée du contrat est d'un an avec tacite reconduction, et possibilité de résiliation à votre échéance anniversaire moyennant un préavis de 2 mois.

L'EQUITE, Groupe GENERALI – SA au capital de 26 469 320 €. Entreprise régie par le Code des assurances - 572 084 697 RCS Paris. Siège Social : 2 rue Pillet-Will 75009 Paris. Société appartenant au Groupe Generali immatriculé sur le registre italien des groupes d'assurances sous le numéro 026 |
Courtier Concepteur Gestionnaire du contrat : INSOR – 14 rue de Richelieu 75001 PARIS RCS B 432 320 745 - SAS au capital de 25.000 EUR– N°ORIAS 07 001 564 https://orias.fr/ Sous le contrôle de l'ACPR, Autorité de Contrôle Prudentiel et de Résolution, 4 place de Budapest 75436 Paris Cedex 09 - Vers. 2020-07

Protection des données personnelles

Les données à caractère personnel recueillies dans le cadre de cette opération font l'objet d'un traitement dont le responsable de traitement est L'Équité à l'exception des opérations listées au sein des Dispositions Générales dont le responsable de traitement est INSOR.

Le traitement des données a pour finalité la réalisation de mesures précontractuelles, d'actes de souscription, de gestion et d'exécution ultérieure du contrat y compris de profilage. A ce titre, elles pourront être utilisées à des fins de recouvrement, d'exercice des recours et de gestion des réclamations et contentieux, d'examen, d'appréciation, de contrôle, de surveillance du risque et à des fins d'études statistiques et actuarielles. Ces traitements ont comme base juridique l'exécution du contrat ou de mesures précontractuelles.

Ces informations auront également pour finalité la lutte contre le blanchiment des capitaux et le financement du terrorisme ainsi que le respect des obligations règlementaires. Ces traitements ont comme base juridique le respect des obligations légales.

Ces informations pourront être utilisées pour des besoins de prospection commerciale y compris de profilage ainsi que pour permettre la lutte contre la fraude à l'assurance. Ces traitements ont comme base juridique l'intérêt légitime.

Dans les conditions prévues par la réglementation, vous disposez du droit de prendre connaissance des informations vous concernant et le cas échéant de demander à les corriger notamment en cas de changement de situation.

Vous disposez également du droit de demander d'effacer ou de limiter l'utilisation de vos données notamment lorsque ces dernières ne sont plus nécessaires.

Enfin, vous pouvez récupérer dans un format structuré les données que vous nous avez fournies lorsque ces dernières sont nécessaires au contrat ou lorsque vous avez consenti à l'utilisation de ces données.

Vous pouvez vous opposer à l'utilisation de vos données personnelles notamment concernant la prospection commerciale.

Vous pouvez exercer ces droits sur simple demande aux adresses suivantes après avoir fourni une preuve de votre identité :

- Auprès de INSOR 14 rue de Richelieu 75001 Paris, ou par mail à l'adresse rgpd@insor.com
- Auprès de l'assureur : droitdacces@generali.fr ou à l'adresse postale suivante Generali – Conformité - TSA 70100 75309 Paris Cedex 09.

Pour plus d'informations sur le traitement de vos données et sur vos droits, nous vous invitons à consulter l'article « Information sur la protection des données personnelles » qui a été mis à votre disposition dans les Dispositions Générales.

A compléter

GARANTIES CHOISIES :

Voir détail des garanties (page 3), les options et les tarifs mensuels (p.4)

Formule choisie : ◯ **Essentielle** ◯ **Intégrale**

Durée d'indemnisation : ◯ **36 mois** ◯ **Illimitée**

CALCUL DE LA 1ère COTISATION :

Base de Cotisation (cf. page tarifs) _____ **€/mois**

Option Pack Premium (+ 4 €/mois) ◯ Oui ◯ Non ..... €

Etude Vériloc© (+ forfait 45 €) ◯ Oui ◯ Non ..... €

Certification préalable à la signature du bail (obligatoire pour loyers supérieurs à 2000 €/m ou indemnisation illimitée ou pour certains statuts professionnels)

Frais de dossier à l'adhésion _____ + 20 €

= **TOTAL** 1ère cotisation ..... **€**

FRACTIONNEMENT / MODE DE REGLEMENT :

◯ Mensuel (1) ◯ Trimestriel (1) ◯ Annuel (2)

(1) par prélèvement SEPA uniquement (2) Chèque ou prélèvement SEPA

DOCUMENTS À JOINDRE :

☐ Une copie de votre pièce d'identité

Selon le fractionnement retenu :

☐ Mandat SEPA complété et signé, accompagné d'un RIB

☐ ou chèque de la cotisation annuelle à l'ordre d'INSOR

Fait à ..... **Le** .....

Signature du Souscripteur

Par la signature du présent document, quelle qu'en soit la forme, je reconnais avoir personnellement répondu aux questions qui m'ont été posées, je certifie exactes et sincères toutes mes réponses lesquelles, même retranscrites par un tiers, sont exactement reproduites dans le présent document et je reconnais être informé que l'acceptation du risque par la Compagnie a été effectuée sur la base de ces réponses.

Précédée de la mention "lu et approuvé"

Bénéficiez d'un paiement fractionné, sans frais

Nous vous proposons de fractionner votre cotisation sans frais, sous réserve que le paiement de la cotisation s'effectue par prélèvement SEPA.
Merci de compléter le mandat de prélèvement ci-dessous, et de nous l'adresser accompagné de votre R.I.B. ou R.I.P.

MANDAT DE PRELEVEMENT SEPA **(Veuillez compléter tous les champs du mandat et joindre un RIB ou un RIP)**

En signant ce formulaire de mandat, vous autorisez le courtier d'assurances INSOR à envoyer des instructions à votre banque pour débiter votre compte, et vous autorisez votre banque à débiter votre compte conformément aux instructions d'INSOR.
Vous bénéficiez du droit d'être remboursé par votre banque selon les conditions décrites dans la convention que vous avez passée avec elle.
Une demande de remboursement doit être présentée dans les 8 semaines suivant la date de débit de votre compte pour un prélèvement autorisé.
Vos droits portant sur le présent mandat figurent dans le document qui vous sera remis par votre banque.
Les engagements réciproques résultant du contrat d'assurance doivent être exécutés de bonne foi. En signant le présent mandat, vous consentez expressément au paiement de la prime contractuelle par mode de prélèvement. Le non-paiement de la prime, même en cas de contestation ou d'annulation du prélèvement est susceptible d'engager la responsabilité du débiteur (payeur) vis à vis de l'entreprise d'assurance.

Mode de fractionnement choisi ◯ Annuel ◯ Trimestriel ◯ Mensuel

Débiteur : Votre Nom _____

Votre Adresse _____

Code postal _____ Ville _____

Pays _____

Créancier : **INSOR**
14 rue de Richelieu
75001 PARIS
France

Identifiant créancier SEPA : **FR40ZZZ458294**

IBAN ☐☐☐☐ ☐☐☐☐ ☐☐☐☐ ☐☐☐☐ ☐☐☐☐ ☐☐☐☐ ☐☐☐

BIC ☐☐☐☐☐☐☐☐☐☐☐

Paiement : ☒ Récurrent/Répétitif ☐ Ponctuel

Fait à : _____

Le : ☐☐☐☐☐☐☐☐

Signature

Le code RUM sera indiqué sur les Dispositions Particulières de votre contrat

PACK BAILLEUR INDIVIDUEL - Notice d'informations (Réf. NI 2020-01)

Ces garanties s'inscrivent dans le cadre de la police Groupe n° AC473056 souscrite par INSOR auprès de L'EQUITE Groupe GENERALI
Le texte intégral des Dispositions Générales et Spéciales est disponible sur demande auprès d'INSOR ou sur le site https://insor.com

En un seul contrat, vous êtes couvert contre tous les risques liés à votre statut de Propriétaire ou de Copropriétaire Non Occupant :

		Garanties	Objet / Montant garanti	
Formule Intégrale	Formule Essentielle	**Loyers et Charges Impayés**	**Objet de la garantie :** Vous rembourser le montant des loyers dus par un locataire défaillant jusqu'à la récupération des locaux. **Durée de la garantie :** Elle s'exprime depuis le début du premier terme impayé jusqu'au départ du locataire sans pouvoir excéder **36 mois**. Elle peut être **illimitée** si l'option a été souscrite. **Limitation de la garantie :** L'indemnité à la charge de l'Assureur ne peut pas excéder **3.000€ par mois**. **Règlement du sinistre :** La prise en charge du sinistre prend effet dès le 1er jour d'impayé et le premier règlement intervient dès le **3ème mois** suivant celui du premier terme impayé ; les règlements suivants sont effectués tous les 3 mois (ou tous les mois si souscription à l'option Pack Premium). Le dépôt de garantie (ou un montant équivalent) est déduit du dernier règlement.	Limite de garantie globale : 80.000€ - **Franchise : Néant**. Le dépôt de garantie (ou un montant équivalent au dépôt de garantie légalement exigible à la date du bail) sera déduit du règlement de l' assureur. Pour un bail meublé, le dépôt de garantie doit être de deux mois de loyers hors charges.
		Détériorations Immobilières occasionnées par le locataire	**Objet de la garantie :** L'Assureur garantit à l'Assuré le remboursement des dommages matériels constatés lors du départ du locataire résultant de son fait et survenus postérieurement à la date d'effet du contrat. Il garantit également : - des dommages matériels consécutifs à la procédure d'expulsion - de la perte pécuniaire correspondant au temps nécessaire à la remise en état des locaux. **Limitation de la garantie : 8.000 €, dont :** Dommages matériels : à concurrence de **4 mois de loyer** Perte pécuniaire : à concurrence de **2 mois de loyers** **Règlement du sinistre :** 15 jours après réception de l'état définitif des dépenses.	
		Départ prématuré du locataire	L'Assureur garantit à l'Assuré le remboursement des loyers jusqu'à la relocation, en cas de décès du locataire (maxi 3 mois) ou de départ prématuré de celui-ci sans respecter les délais de préavis (dans la limite du congé légal).	
		Frais de Contentieux	L'Assureur prend en charge les 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.	
		Protection Juridique	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 : **10.000 €** par litige (seuil d'intervention de 400€).	
	Option	**(Co)Propriétaire Non Occupant**	**Dommages Matériels** subis par votre bien immobilier, en cas d'absence ou d'insuffisance du contrat d'assurance souscrit par votre syndic. Biens Immobiliers (Incendie, Dégât des eaux, Vol, etc.) : Valeur de reconstruction à neuf, La garantie **Responsabilité Civile du Bailleur** couvre les dommages subis par les personnes envers lesquelles vous êtes reconnu responsable, à la suite de la survenance d'un risque garanti.	Tous préjudices garantis confondus : 7,6M€
		Charges communes de copropriété	Cette garantie couvre la défaillance de certains copropriétaires : Garantie qui s'adresse aux copropriétaires détenant moins de 25% de la copropriété : Remboursement des charges communes impayées par certains copropriétaires jusqu'à 27.000€ par année d'assurance	

Exclusions

Le contrat n'a pas d'effet dès lors que les frais engagés ou les dommages subis par l'Assuré sont consécutifs à des événements exclus par le contrat couvrant les loyers impayés.

Exclusions spécifiques à la garantie des loyers :

- **les baux commerciaux, (une exception peut être faite après étude du dossier, si le propriétaire possède déjà un contrat Pack Bailleur Individuel pour un bail d'habitation),**
- **les baux artisanaux et ruraux, ou les locations saisonnières, les locations meublées conclues pour une durée inférieure à un an (sauf étudiant).**
- **Les baux assurés ou ayant été assurés dans le cadre d'un contrat VISALE, à l'exception des baux dont le locataire respectait lors de l'entrée dans les lieux les critères d'éligibilité du présent contrat.**
- **les immeubles déclarés insalubres ou en état de péril, selon le Code de la Construction et de l'Habitation.**
- **les baux conclus entre le propriétaire et son conjoint, ses ascendants, descendants ou collatéraux.**

Exclusions spécifiques à la garantie des 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.**
- **les dommages causés par la transformation des locaux autorisée par le propriétaire.**
- **les dommages couverts par une autre police multirisques habitation.**

Exclusions spécifiques à la garantie du contentieux :

- **les frais de gestion des impayés, notamment les lettres recommandées préalables à la phase contentieuse.**
- **les dépens, amendes et frais y afférents, les dommages et intérêts éventuellement mis à la charge de l'Assuré par le tribunal.**

Cotisation mensuelle TTC

Loyer mensuel (charges comprises)	Formule Essentielle GLI		Formule Intégrale GLI + PNO	
	Indemnisation 36 mois	Indemnisation illimitée (1)	Indemnisation 36 mois	Indemnisation illimitée (1)
Jusqu'à 400 €	10,50 €	11,42 €	14,00 €	14,92 €
Jusqu'à 500 €	13,50 €	14,69 €	18,00 €	19,19 €
Jusqu'à 600 €	16,50 €	17,95 €	22,00 €	23,45 €
Jusqu'à 700 €	19,50 €	21,22 €	26,00 €	27,72 €
Jusqu'à 800 €	22,50 €	24,48 €	30,00 €	31,98 €
Jusqu'à 900 €	25,50 €	27,74 €	34,00 €	36,24 €
Jusqu'à 1000 €	28,50 €	31,01 €	38,00 €	40,51 €
Jusqu'à 1100 €	31,50 €	34,27 €	42,00 €	44,77 €
Jusqu'à 1200 €	34,50 €	37,54 €	46,00 €	49,04 €
Jusqu'à 1300 €	37,50 €	40,80 €	50,00 €	53,30 €
Jusqu'à 1400 €	40,50 €	44,06 €	54,00 €	57,56 €
Jusqu'à 1500 €	43,50 €	47,33 €	58,00 €	61,83 €
Jusqu'à 1600 €	46,50 €	50,59 €	62,00 €	66,09 €
Jusqu'à 1700 €	49,50 €	53,86 €	66,00 €	70,36 €
Jusqu'à 1800 €	52,50 €	57,12 €	70,00 €	74,62 €
Jusqu'à 1900 €	55,50 €	60,38 €	74,00 €	78,88 €
Jusqu'à 2000 €	58,50 €	63,65 €	78,00 €	83,15 €
Jusqu'à 2100 €(1)	61,50 €	66,91 €	82,00 €	87,41 €
Jusqu'à 2200 €(1)	64,50 €	70,18 €	86,00 €	91,68 €
Jusqu'à 2300 €(1)	67,50 €	73,44 €	90,00 €	95,94 €
Jusqu'à 2400 €(1)	70,50 €	76,70 €	94,00 €	100,20 €
Jusqu'à 2500 €(1)	73,50 €	79,97 €	98,00 €	104,47 €
Jusqu'à 2600 €(1)	76,50 €	83,23 €	102,00 €	108,73 €
Jusqu'à 2700 €(1)	79,50 €	86,50 €	106,00 €	113,00 €
Jusqu'à 2800 €(1)	82,50 €	89,76 €	110,00 €	117,26 €
Jusqu'à 2900 €(1)	85,50 €	93,02 €	114,00 €	121,52 €
Jusqu'à 3000 €(1)	88,50 €	96,29 €	118,00 €	125,79 €

Tarifs 2022 par lot, hors frais de dossier et options.
(1) Certification Vériloc obligatoire.

Option Durée d'indemnisation illimitée

La durée d'indemnisation en cas de sinistre Loyers Impayés (LI) est de 36 mois. Il est toutefois possible d'**opter pour une durée d'indemnisation illimitée**.

Ceci permet de faire face à certaines procédures contentieuses exceptionnellement longues, par exemple du fait de l'engorgement des tribunaux.

Lorsque vous optez pour une Durée d'indemnisation illimitée, la certification Veriloc© du candidat locataire est obligatoire.

Option Pack Premium

Le Pack Premium est un atout parfait pour compléter votre couverture et vous apporter un confort en cas de sinistre Loyers Impayés.

Accessible à l'adhésion pour **4€/mois**, il offre **2 avantages** :

- Vous bénéficiez d'une **indemnisation mensuelle** de vos loyers impayés (au lieu de trimestrielle), après une première période de 3 mois correspondant à la phase précontentieuse.

- Un Juriste, **spécialiste des procédures contentieuses vous est dédié**, tout au long de la gestion de votre sinistre.

Bon à savoir

Les cotisations et options sont **intégralement déductibles des revenus fonciers**
(hors régime Micro-Foncier)

Certification VERILOC©

La Certification VERILOC© est délivrée par nos experts qui vérifient les déclarations du candidat locataire ou sa caution, avant la signature du bail. Notre service **contrôle leur solvabilité**, ainsi que **l'authenticité des justificatifs fournis**.

Lorsque vous optez pour cette option, merci d'ajouter l'entier dossier de location à votre Demande d'Adhésion complétée et signée. Les documents sont à transmettre par l'un des moyens suivants :

- par Mail : **veriloc@insor.com**
- ou par courrier : INSOR – Service VERILOC - Immeuble Le Portant - 152 Grande Rue Saint Clair - 69300 CALUIRE-ET-CUIRE

NB : La certification VERILOC© est obligatoire dans l'un des cas suivants : le loyer dépasse 2000 €/mois chc, l'option Indemnisation illimitée est souscrite, l'un des locataires requiert la vérification de son dossier du fait de sa situation (cf. Annexe « Sélection des locataires »).

Coût de l'enquête : 45 € Montant unique et forfaitaire, à joindre à votre courrier postal, ou paiement par carte bancaire sur notre site : **https://insor.com/veriloc-pbi/**

Le résultat de l'enquête est communiqué dans un délai maximum de 48 heures.

- En cas d'avis favorable, la certification sera indiquée sur vos Dispositions Particulières.
- En cas d'avis défavorable sur le locataire ou sa caution, la garantie ne pourra être acquise. Vous pourrez alors nous soumettre jusqu'à deux nouveaux dossiers sans surcoût.

L'EQUITE, Groupe GENERALI – SA au capital de 26 469 320 €. Entreprise régie par le Code des assurances - 572 084 697 RCS Paris. Siège Social : 2 rue Pillet-Will 75009 Paris. Société appartenant au Groupe Generali immatriculé sur le registre italien des groupes d'assurances sous le numéro 026 |
Courtier Concepteur Gestionnaire du contrat : INSOR – 14 rue de Richelieu 75001 PARIS RCS B 432 320 745 - SAS au capital de 25.000 EUR– N°ORIAS 07 001 564 https://orias.fr/ Sous le contrôle de l'ACPR, Autorité de Contrôle Prudentiel et de Résolution, 4 place de Budapest 75436 Paris Cedex 09 - Vers. 2020-07

Comment sélectionner un nouveau locataire ?

1. Contrôle des ressources

La solvabilité est acquise, lorsque le montant du ***Revenu net global**** d'au moins un locataire est supérieur ou égal au nombre de fois le ***Loyer**** annuel indiqué dans le tableau suivant, en fonction de la situation de ce dernier.

* voir Définitions en bas de page.

CAS n° 1	CAS n°2		CAS n°3		CAS n°4
- Titulaire d'un C.D.I. hors période d'essai et hors préavis (licenciement ou démission) **- Retraité et autre pensionné**	**- Artisan, Commerçant, Profession Libérale, Travailleur Non Salarié (T.N.S.)** **- Salarié rémunéré à la commission**		**- Titulaire d'un CDD** **- Titulaire d'un Contrat d'Intérim**		**- Etudiant** **- Apprenti**
2,7 x loyer annuel	Ancienneté de la situation pour une même activité pratiquée		Durée restante du contrat au jour de la souscription du contrat		Caution solidaire obligatoire (cf. critères ci-après)
	Au moins égale à 2 ans	Inférieure à 2 ans	Au moins égale à 8 mois	Entre 2 et 8 mois	
	2,7 x loyer annuel	3 x loyer annuel avec certification Veriloc© obligatoire	3 x loyer annuel	4 x loyer annuel avec certification Veriloc© obligatoire	
Statut 1	Statut 2a	Statut 2b	Statut 3a	Statut 3b	Statut 4

Cas particuliers

Locataire étudiant ou apprenti :

La présence d'une caution solidaire est obligatoire lorsque la location est consentie exclusivement à un ou plusieurs étudiants ou apprentis.

La caution solidaire devra :

- Être une personne physique,
- Disposer d'un revenu net global au minimum de 3 fois le montant du loyer annuel et relever du Cas n°2 avec au moins 2 ans d'ancienneté, ou du Cas n°1,
- Présenter les mêmes justificatifs que le locataire (page 2),
- Disposer d'une résidence fiscale en France,
- Régulariser un engagement de caution pour chaque locataire et conforme aux articles 8-1 (VI) et 22-1 de la Loi du 06 juillet 1989 pour la durée du bail et deux renouvellements minimum (actes distincts même si la caution solidaire est constituée d'un couple marié).

Attention : Les revenus de la caution et du locataire ne se cumulent pas pour le calcul de la solvabilité. De même, les revenus de deux personnes non issues du même foyer fiscal ne se cumulent pas pour le calcul de la solvabilité de la caution solidaire.

Pour bénéficier de la caution solidaire en cas de colocation avec un étudiant (ou apprenti), seul le nom de l'étudiant (ou de l'apprenti) doit apparaître sur le bail

Pluralité de locataires :

Lorsque les colocataires relèvent des CAS n°1, ou n°2 depuis au moins 2 ans, leurs revenus peuvent s'additionner pour l'appréciation de leur solvabilité.

De même, lorsque l'un des colocataires relève du Cas n° 3 :

- les revenus peuvent s'additionner avec les revenus des locataires relevant des Cas n°1 ou n°2 (depuis au moins 2 ans)
- la solvabilité est acquise en respectant les critères du Cas n° 3, avec une certification Veriloc© obligatoire.

Dans les autres cas, le cumul des revenus est impossible et l'un au moins des colocataires doit respecter les critères précisés dans le tableau ci-dessus.

* Définitions

Loyer : Prix de la location des locaux comprenant outre le loyer principal, les charges et taxes récupérables sur le locataire.

Revenu net global : 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. Les ressources prises en compte doivent avoir un caractère régulier et permanent (versement assuré pendant les douze prochains mois à compter de la date de signature du bail).

Les revenus non pris en compte : Les revenus temporaires, précaires, ou non réguliers, ne doivent pas être pris en compte. Il en va ainsi des allocations chômage, prestations Pôle Emploi, RSA, indemnités de stage, salaires perçus pour solde de tout compte, avances sur commissions, avantages en nature, primes exceptionnelles, revenus financiers ou fonciers, ainsi que toutes sortes d'allocations, à l'exception des allocations suivantes : Allocations familiales, Allocation aux adultes handicapés, Aide personnalisée au logement (cette allocation doit être versée directement au souscripteur). Ces allocations seront acceptées sous réserve d'un justificatif établi avant l'entrée dans les lieux et validé par la CAF (Caisse d'Allocations Familiales).

INSOR SAS, société de courtage en assurances, délégataire d'assureurs au capital de 25 000 € - Siège social : 14 rue de Richelieu 75001 Paris - 432 320 745 R.C.S. Paris – Immatriculée à l'ORIAS sous le numéro 07001564 (vérifiable sur www.orias.fr) - Sous le contrôle de l'Autorité de Contrôle Prudentiel et de Résolution (ACPR), 4 Place de Budapest - CS 92459 - 75436 Paris Cedex 09 (www.acpr.banque-france.fr) - Tél. : 01 44 40 84 40 - INSOR exerce son activité en application des dispositions de l'article L 520-1 II b du Code des assurances - La liste des assureurs partenaires est disponible sur demande. INSOR est une société du groupe ODEALIM

2. Composition du Dossier de Location (locataire et éventuelle caution solidaire)

Situation ▶ / **Pièces à obtenir** ▼	Titulaire d'un C.D.I. hors période d'essai ou préavis (licenciement et démission)	Retraité et autre pensionné	Artisan, Commerçant, Profession Libérale, Travailleur Non Salarié (T.N.S.) ou salarié rémunéré à la commission	Titulaire d'un CDD, contrat d'Intérim	Etudiant ou Apprenti
3 derniers bulletins de salaires (réglés en France)	●	○		●	
Dernier avis d'imposition sur le revenu (en intégralité)	●	●	●	●	
Contrat de travail ou Attestation d'employeur (datant de moins d'un mois)	●		○	●	○
Pensions ou allocations diverses	●	●	●	●	●
Dernier décompte de la (des) caisse(s) de retraite (si retraité(e) depuis - de 3 ans)		●			
Commerçant : Extrait K-bis (datant de moins de 3 mois) Profession libérale : Carte professionnelle en cours de validité Artisan: Extrait D1 datant de - de 3 mois			●		
Attestation de l'expert comptable justifiant des bénéfices sur l'année en cours et précédente			●		
Fiche de renseignements	○	○	○	○	○
R.I.B., R.I.P. ou R.I.C.E. d'un compte domicilié en France (pour les baux conclus avant le 08/11/2015)	●	●	●	●	●
Copie d'une pièce d'identité délivrée par l'Administration française	●	●	●	●	●
3 dernières quittances de loyers	●	●	●	●	○
Carte d'étudiant					●
Acte de Caution Solidaire	Caution solidaire interdite pour un bail vide signé après le 27 mars 2009, ou pour un bail meublé signé après le 26 mars 2014				●
Lors de la remise des clés : Attestation d'assurance Habitation	●	●	●	●	●

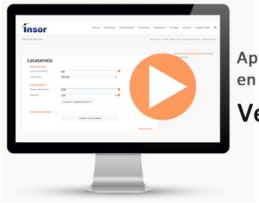
● **Obligatoire** ○ **Facultatif**

Procédure de Certification Vériloc©

Ce service permet en cas de doute sur un candidat locataire, d'obtenir de nos Services la confirmation de l'éligibilité du locataire. (résultat de l'enquête obtenu sous 48 heures maxi).
Coût de l'enquête : 45 €, avec possibilité de paiement en ligne.
En cas d'avis favorable, la certification sera mentionnée aux Dispositions Particulières.
En cas d'avis défavorable, vous pourrez soumettre deux autres dossiers sans frais supplémentaires

Cas de Certification obligatoire : Loyer supérieur à 2.000 EUR/mois chc, ou lorsque l'option « Indemnisation illimitée » est souscrite, ou lorsqu'un locataire correspond au statut 2b ou 3b, définis au tableau Contrôle des ressources (§1 page 1 du document).

Dossier complet à adresser par mail : **veriloc@insor.com** ou par courrier au Centre de Gestion accompagné de la Demande d'Adhésion complétée (ou formulaire de Changement de locataire).
N.B. : Lorsque vous êtes déjà assuré par un contrat Pack Bailleur Individuel, votre Code Client vous donne accès au Module VERILOC© en ligne.



Application en ligne Vériloc©

Consultez notre Tutoriel Vidéo

insor.com

INSOR ODEALIM

INSOR SAS, société de courtage en assurances, délégataire d'assureurs au capital de 25 000 € - Siège social : 14 rue de Richelieu 75001 Paris - 432 320 745 R.C.S. Paris – Immatriculée à l'ORIAS sous le numéro 07001564 (vérifiable sur www.orias.fr) - Sous le contrôle de l'Autorité de Contrôle Prudentiel et de Résolution (ACPR), 4 Place de Budapest - CS 92459 - 75436 Paris Cedex 09 (www.acpr.banque-france.fr) - Tél. : 01 44 40 84 40 - INSOR exerce son activité en application des dispositions de l'article L 520-1 II b du Code des assurances - La liste des assureurs partenaires est disponible sur demande. INSOR est une société du groupe ODEALIM

3. Contrôle des pièces justificatives

Les originaux doivent vous être présentés, par le locataire et l'éventuelle caution solidaire, afin de vérifier l'authenticité des documents.

Outre la cohérence de l'ensemble des informations contenues dans le dossier de location, **les points suivants doivent être obligatoirement vérifiés, sous peine de déchéance de garantie, pour chaque locataire et l'éventuelle caution solidaire :**

- **Pièce d'identité** délivrée par l'administration française: la période de validité.
  En cas de Carte de Séjour, s'assurer que la durée de validité restante à la date d'effet du bail est d'au minimum 6 mois. Dans le cas contraire, obtenir le récépissé (en cours de validité) établi par la Préfecture pour justifier de la demande de renouvellement.
- **Bulletins de salaire** : le titulaire ; le numéro de Sécurité Sociale, le montant du plafond de Sécurité Sociale, et l'exactitude des différents cumuls.
  L'absence de "saisie sur salaire", "avis à tiers détenteur", "opposition", "cession de dettes ordinaires" ou "retenue" indiqués sur les bulletins de salaire. Ces mentions présument des difficultés financières du locataire ou de la caution.
  En cas d'acompte sur au moins un bulletin de salaire, la certification Vériloc© du dossier est obligatoire.
  Le numéro de SIREN de l'employeur est aussi à vérifier, via les sites internet www.societe.com ou www.infogreffe.fr, car il permet de contrôler l'existence de l'entreprise et sa santé financière. Un appel auprès de l'employeur permet de vérifier la présence dans l'effectif, l'emploi occupé et le niveau de la rémunération.
- **Avis d'imposition** : le nombre de parts, la situation matrimoniale et la cohérence avec les revenus annoncés et les majorations. Les majorations présument des difficultés financières du locataire ou de la caution : Dans ces cas, la certification Vériloc© du dossier est obligatoire.
- **Contrat de travail** ou **Attestation d'employeur** : papier à entête de l'entreprise, cachet, titulaire, type de contrat de travail, revenus (vraisemblables pour l'emploi désigné), date (l'attestation de l'employeur doit être datée de - d'un mois).
- **Carte d'étudiant** : la période de validité ou attestation de l'établissement scolaire ou universitaire confirmant l'inscription de l'étudiant pour l'année en cours ou la suivante.
- **Extrait K-bis** : le numéro de SIREN (existence de la société et sa santé financière via les sites internet www.societe.com ou www.infogreffe.fr).
- **Allocations** : les justificatifs de paiement doivent être visés par l'organisme payeur (cachet, daté de moins d'un mois, signature).
- **3 dernières quittances de loyer** : l'absence d'impayés ou de litige de quelque nature que ce soit.
  Si le candidat locataire ne peut produire qu'un certificat d'hébergement, nous vous recommandons la plus grande vigilance et vous invitons à soumettre le dossier au service Vériloc©, sauf cas du locataire étudiant ou récemment étudiant quittant le domicile parental. Joindre également une facture de téléphonie du candidat locataire.

Une copie de l'entier dossier doit être conservée par vous pendant toute la durée d'occupation des lieux.

Contrat de location

Le bail :

- Il doit prévoir une clause résolutoire de plein droit pour défaut de paiement d'un terme convenu**,**
- Dans le cadre d'une location avec pluralité d'occupants : une clause de solidarité et d'indivisibilité,
- En cas de bail meublé: la durée de location est d'un an minimum (exception faite d'un bail meublé établi pour un étudiant)
- En cas de bail meublé : Un inventaire du mobilier doit obligatoirement être annexé au bail.

Lorsque le bail ne respecte pas l'un de ces points, la garantie n'est pas acquise.

Les états des lieux :

Un état des lieux d'entrée devra être établi contradictoirement par le propriétaire. Il en sera de même pour l'état des lieux de sortie et ce, conformément à l'article 3 de la loi du 6 juillet 1989.

Assurer un locataire en place depuis au moins 9 mois

Conditions : Il faut que le locataire soit à jour du paiement de la totalité des quittancements émis au moment de l'adhésion, et qu'il règle régulièrement ses loyers pendant trois mois consécutifs. Le locataire ne doit pas avoir fait l'objet d'incidents de paiements ou de litiges de quelque nature que ce soit, au cours des douze derniers mois précédant la date d'adhésion.

Le bail doit être conforme à la législation en vigueur et contenir une clause résolutoire de plein droit pour défaut de paiement d'un terme convenu.

La garantie ne prendra effet qu'à l'expiration d'une période probatoire de 3 mois entiers consécutifs.

Lots précédemment garantis au titre du dispositif Visale : **le transfert n'est pas possible** (cf. Dispositions Générales du contrat).

Dossier du locataire : le dossier constitué lors de la signature du bail est suffisant, pour autant qu'il contienne au minimum une copie de pièce d'identité du titulaire du bail, un relevé d'identité bancaire pour les baux conclus avant le 08-11-2015, le contrat de location, ainsi qu'une attestation à jour de l'assurance multirisque habitation du locataire.

INSOR SAS, société de courtage en assurances, délégataire d'assureurs au capital de 25 000 € - Siège social : 14 rue de Richelieu 75001 Paris - 432 320 745 R.C.S. Paris – Immatriculée à l'ORIAS sous le numéro 07001564 (vérifiable sur www.orias.fr) - Sous le contrôle de l'Autorité de Contrôle Prudentiel et de Résolution (ACPR), 4 Place de Budapest - CS 92459 - 75436 Paris Cedex 09 (www.acpr.banque-france.fr) - Tél. : 01 44 40 84 40 - INSOR exerce son activité en application des dispositions de l'article L 520-1 II b du Code des assurances - La liste des assureurs partenaires est disponible sur demande. INSOR est une société du groupe ODEALIM