



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 1^{er} 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.

Assurance des Loyers Impayés & autres risques liés à la location

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. 04.71.61.08.43

E-mail : production@insor.com

■ Souscripteur - Propriétaire

Ref. : S2094

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 professionnel 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	<input type="checkbox"/> Monsieur <input type="checkbox"/> Madame	<input type="checkbox"/> Monsieur <input type="checkbox"/> Madame	<input type="checkbox"/> Monsieur <input type="checkbox"/> Madame
Nom & Prénom			
Date de naissance			
Situation professionnelle ^(a)	Statut prof. n°	Statut prof. n°	Statut prof. n°
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 Salariné (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

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).

Le Dossier de Location a-t-il été constitué conformément à l'Annexe "Sélection des locataires" jointe (Réf. 2020-01) ? OUI NON

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

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

Pour les copropriétaires bailleurs non occupant, vos tantièmes dans la copropriété excèdent-ils 25% de l'ensemble ? OUI NON

A la signature du bail :

- Un état des lieux d'entrée contradictoire a-t-il été (sera-t-il) effectué ?

 OUI NON- Le contrat de location et les éventuels actes de cautions solidaires sont-ils (seront-ils) conformes aux textes de lois en vigueur ? OUI NON

Pour un locataire en place :

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

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.

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 réglementaires. 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 à l'adresse rgpd@insor.com
- Auprès de l'assureur : droitdaces@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 1^{ère} 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** 1^{ère} cotisation (base mensuelle)

► 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

IBAN

BIC

Fait à :

Le :

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

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

Identifiant créancier SEPA : **FR40ZZZ458294**

Paiement : Récurent/Répétitif Ponctuel

Signature

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 1 ^{er} jour d'impayé et le premier règlement intervient dès le 3^{ème} 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 2020 par lot, hors frais de dossier et options.

⁽¹⁾ Certification Veriloc 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.

Comment sélectionner votre 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) Retraités et autres pensionnés.	Artisan, Commerçant, Profession Libérale, Travailleur Non Salarié (T.N.S.) ou salarié rémunéré à la commission.		Titulaire d'un CDD Titulaire d'un Contrat d'Intérim		Etudiants Apprentis
2,7 x loyer annuel	Ancienneté de la situation pour une même activité pratiquée		Durée restante du contrat au jour de l'adhésion		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



En cas de 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.



Cas du locataire étudiant ou apprenti :

La présence d'une caution solidaire est obligatoire.

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,
- En cas de colocation, la caution solidaire est autorisée seulement si tous les locataires sont étudiants et/ou apprentis.



La caution solidaire :

Conformément aux lois en vigueur, le cumul "Assurance Loyers Impayés" et "Caution solidaire" est interdit (sauf pour un locataire étudiant ou apprenti).

La personne qui se porte caution solidaire devra :

- Être une personne physique,
- Remplir la même fiche de renseignements que le locataire (modèle disponible dans les Dispositions Générales),
- Répondre aux critères de solvabilité suivants : 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 justificatifs demandés dans le tableau page suivante.
- Disposer d'une résidence fiscale en France.
- Régulariser un engagement de caution conforme à l'article 22-1 de la loi du 6 juillet 1989 (actes distincts même si la caution solidaire est constituée d'un couple marié).

* **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).

Définitions : 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, prestation 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).

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

Sélection des locataires

Situation ▶	Pièces à obtenir ▼				
	Titulaire d'un C.D.I. hors période d'essai ou préavis (licenciement et démission)	Retraités et autres pensionnés	Artisan, Commerçant, Profession Libérale, Travailleur Non Salarié (T.N.S.) ou salarié rémunéré à la commission	Titulaire d'un CDD, contrat d'Intérim	Etudiants ou Apprentis
3 derniers bulletins de salaires (réglés en France)	●	○		●	
Dernier avis d'imposition sur le revenu	●	●	●	●	
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 - 3ans)		●			
Extrait K-bis (datant de moins de 3 mois) pour les commerçants Carte professionnelle en cours de validité pour les prof. libérales Carte d'artisan en cours de validité			●		
Attestation de l'expert comptable justifiant des bénéfices sur l'année en cours			●		
Fiche de renseignements	○	○	○	○	○
R.I.B., R.I.P. ou R.I.C.E. (pour les baux conclus avant le 08/11/2015)	●	●	●	●	●
Copie d'une pièce d'identité délivrée par l'Administration française	●	●	●	●	●
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 VERILOC®

Ce service permet en cas de doute sur un candidat locataire, d'obtenir de nos Experts 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.



Veriloc®: Consultez [notre tutoriel Vidéo](#)

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 (délivré par un pays Schengen) : la période de validité.
En cas de Titre 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 cumulés.
- Les "saisies sur salaire", "avis à tiers détenteur", "oppositions", "cessions de dettes ordinaires" ou "retenues" indiqués sur les bulletins de salaire présument des difficultés financières du locataire ou de la caution.
En cas d'acompte sur au moins un bulletin de salaire, la certification VERILOC[®] 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, ainsi que l'absence de majorations qui présument des difficultés financières du locataire ou de la caution.
- 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 moins 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, datés de moins d'un mois, signature).

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

Recommandation :

Il est conseillé d'obtenir les 3 dernières quittances de loyer et la dernière quittance du fournisseur d'électricité du locataire. Lorsque 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 VERILOC[®], sauf cas du locataire étudiant ou récemment étudiant quittant le domicile parental.

Contrat de location

Le bail 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: une durée de location d'un an minimum (exception faite d'un bail meublé établi pour un étudiant)
- En cas de bail meublé : un inventaire du mobilier obligatoirement 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.

Adhésion avec un locataire en place depuis au moins 9 mois

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 quelle que 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.

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.