

# LE GUIDE **DES PROPRIETAIRES BAILLEURS**



## SOMMAIRE

I.  
**LA VIE DE VOTRE CONTRAT :**  
COMMENT SOUSCRIRE UN CONTRAT  
D'ASSURANCE LOYERS IMPAYES ?

II.  
**VOTRE LOCATAIRE NE PAIE PAS SON LOYER :**  
QUE FAIRE ?

III.  
**VOTRE LOCATAIRE A DEGRADÉ LE LOGEMENT :**  
QUE FAIRE ?

IV.  
**FOIRE AUX QUESTIONS**

V.  
**LEXIQUE**

**CONSEILS**  
QUELQUES INFORMATIONS COMPLÉMENTAIRES

**FOCUS SINISTRE**

## I. **LA VIE DE VOTRE CONTRAT :** COMMENT SOUSCRIRE UN CONTRAT D'ASSURANCE LOYERS IMPAYES ?

### Les informations obligatoires à la souscription :

- Le montant du loyer charges comprises  
(n'oubliez pas d'intégrer la taxe d'ordures ménagères)
- Le nom du candidat locataire ou du locataire présent
- La situation professionnelle du locataire (CDD - CDI...)
- Le montant des revenus à la date de signature du bail (futur ou déjà signé)
- La date souhaitée pour la mise en place du contrat
- Votre RIB

### LES + :



Vous serez indemnisés en cas de loyers impayés (sous réserve de respecter les délais de déclaration et la validité du contrat)



Les documents fournis sont conservés par nos soins en cas de sinistre. Seulement si vous avez demandé un agrément avant la souscription du contrat



Le montant de la prime est déductible de votre revenu foncier



Solly Azar intervient dès le 1<sup>er</sup> loyer impayé



Vous êtes indemnisés tous les mois par virement bancaire, afin de préserver vos revenus



Nous nous chargeons de tout, grâce à notre réseau d'huissiers et d'avocats (1<sup>er</sup> réseau d'huissiers de France)

### LE SAVIEZ-VOUS ?

Qu'il s'agisse d'un futur locataire ou d'un locataire déjà en place, Solly Azar peut valider la possibilité de bénéficier du contrat d'assurance loyers impayés en étudiant la solvabilité de votre locataire.

### QUI CONTACTER POUR SOUSCRIRE ?

@ 24 H / 24 H - 7 J / 7 sur le site : [www.sollyazar.com](http://www.sollyazar.com) (choix : je suis un particulier)

☎ du lundi au vendredi de 9 H à 18 H et le samedi de 9 H à 18 H au **01 49 48 29 43**

## II. VOTRE LOCATAIRE NE PAIE PAS SON LOYER : QUE FAIRE ?

**EN CAS DE NON-PAIEMENT**, voici les démarches à suivre :

- ▶ Réclamez sans tarder à votre locataire le paiement du loyer via un courrier de mise en demeure en recommandé avec accusé de réception
- ▶ Nous contacter pour déclarer votre sinistre



loyer.sinistres@sollyazar.com



**01 8005 5000**  
du lundi au vendredi  
de 9 H à 18 H



**CENTRE DE GESTION SA GLI**  
TSA 80804  
92 894 Nanterre Cedex 9

### APRÈS ENVOI DE LA DÉCLARATION :



**SOLLY AZAR**  
enregistre votre  
**sinistre** : un numéro de  
dossier personnalisé  
vous est attribué.

### IMPORTANT :

N'oubliez pas de  
nous transmettre un  
décompte actualisé  
de la dette tous les  
mois pour obtenir  
votre indemnisation  
mensuelle, même si  
votre locataire règle  
ses loyers courants



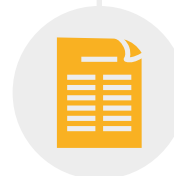
**SOLLY AZAR transmet  
le dossier à un huissier**  
pour engager la procédure  
contentieuse, adaptée à  
votre situation. Tous les  
frais de justice sont pris en  
charge par Solly Azar. Vous  
n'avez pas besoin de  
faire appel à un avocat  
ou à un huissier, ni d'être  
présent lors de l'audience.  
Les délais d'audience  
varient selon  
les départements.

**LE SAVIEZ** VOUS ?

une procédure peut coûter  
entre 3 500 € et 7 000 €.

## III. VOTRE LOCATAIRE A DEGRADÉ LE LOGEMENT : QUE FAIRE ?

**VOUS DEVEZ TOUT SIMPLEMENT :**



- **Réaliser un état des lieux de sortie**, soit avec le locataire (signature du locataire obligatoire), soit par l'intermédiaire d'un huissier de justice (site : [www.huissier-de-France.fr](http://www.huissier-de-France.fr)).



- Après l'état des lieux, **contacter une entreprise de votre choix** afin de chiffrer le montant des dommages, puis nous adresser le devis avec l'état des lieux d'entrée et de sortie. Vous avez la possibilité d'effectuer les travaux sans attendre notre accord. Le montant remboursé dépendra du rapport de notre expert qui effectuera son chiffrage à distance. L'étude de votre demande de remboursement ne nécessite pas l'envoi d'un expert dans le logement.

**LE SAVIEZ** VOUS ?

Le procès-verbal d'état  
des lieux réalisé par  
un huissier vous sera  
remboursé par Solly  
Azar si la garantie est  
acquise.

Un propriétaire ne  
peut pas entrer dans  
le domicile sans  
autorisation de son  
locataire.



## IV. FOIRE AUX QUESTIONS



### **1) Mon locataire sollicite des délais de paiement, puis-je accepter ?**

Aucun délai ne peut être donné sans l'accord de Solly Azar. Accepter des délais de paiement peut faire échouer la procédure en cours. Transmettez-nous vos demandes pour étude.



### **2) Mon locataire a déposé un dossier à la Banque de France, que dois-je faire ? Mon locataire a fait une demande auprès de la Banque de France, puis-je l'expulser ?**

Si vous avez un sinistre en cours, transmettez-nous tous vos courriers reçus par la commission de surendettement des particuliers (Banque de France). Solly Azar se chargera de la suite à donner à ces courriers (transmission à notre huissier, réponse en fonction de vos intérêts). La commission de surendettement, si elle déclare le dossier du débiteur recevable, peut demander au juge la suspension de l'expulsion.



### **3) Dois-je faire assurer les régularisations de charges ?**

Oui, les régularisations de charges doivent être déclarées dès connaissance, en joignant le justificatif des charges. Cela vous permettra d'être indemnisé en cas de loyers impayés. Il est important de transmettre toutes ces informations auprès de notre service de gestion pour un bon suivi de votre dossier. Afin de simplifier vos démarches, dès la souscription de votre contrat, prenez en considération la moyenne des charges des années précédentes.



### **4) Combien de temps dure une procédure d'expulsion ?**

En moyenne, une procédure d'expulsion d'un locataire dure environ 18 mois.

## IV. FOIRE AUX QUESTIONS



### **5) Votre locataire est décédé, que dois-je faire ?**

En cas de loyers impayés, le contrat Solly Azar prend en charge cette situation en vous indemnisant, jusqu'à la récupération du logement. Vous devez effectuer votre déclaration auprès du service de gestion.



### **6) Votre locataire ne paie pas son dernier mois de préavis, que dois-je faire ?**

Le contrat Solly Azar prend en charge le préavis légal non payé par le locataire. Vous devez effectuer votre déclaration auprès du service de gestion.

#### **IMPORTANT !**

Toutes les déclarations de sinistre doivent s'effectuer auprès du service de gestion à l'adresse suivante, [loyer.sinistres@sollyazar.com](mailto:loyer.sinistres@sollyazar.com)



## V. LEXIQUE

### CLAUDE RÉVOLUTOIRE :

Clause insérée au bail qui permet la résiliation automatique du bail, dans les cas suivants:

- non-paiement du loyer et des charges.
- non-paiement du dépôt de garantie.
- non-respect de l'obligation de s'assurer contre les risques locatifs.

### PÉRIODE PROBATOIRE :

Période de 3 mois comprise entre la date d'adhésion à la garantie et la date d'effet des garanties, pendant laquelle, le locataire doit régler l'intégralité des sommes quittancées. Sont concernés, les contrats souscrits alors que le locataire était déjà dans le logement.

### PROCEDURE CONTENTIEUSE :

Cette procédure vous permet de recevoir le montant des loyers impayés grâce à la délivrance d'un commandement de payer visant la clause résolutoire. En cas de non-paiement de votre locataire, vous obtenez alors une décision d'expulsion le condamnant à régler ses impayés de loyer.



## CONSEILS

### QUELQUES INFORMATIONS COMPLÉMENTAIRES

Pour toute location, voici les documents à obtenir et à conserver :



- Bail paraphé et signé par toutes les parties avec clause résolutoire et annexes



- La pièce d'identité du ou des locataire(s) et de la caution éventuelle



- Justificatif des revenus de chaque locataire lors de la signature du bail



- L'état des lieux d'entrée paraphé et signé

- Si le locataire est étudiant, l'acte de cautionnement signé par la caution avec les mentions légales et le justificatif des revenus de la caution



**Le dépôt de garantie doit être restitué dans un délai maximal de :**

**1 MOIS**  
**2 MOIS**

si l'état des lieux de sortie est conforme à l'état des lieux d'entrée.

si l'état des lieux de sortie révèle des différences avec l'état des lieux d'entrée.

**LES ÉTAPES DE LA PROCÉDURE**

**35**  
JOURS

**En cas de non-paiement :** vous devez attendre 35 jours après la date de paiement prévue. À partir de ce délai vous devez envoyer une mise en demeure de paiement à votre locataire en lettre recommandée avec accusé de réception en lui demandant de payer les loyers dus (En cas de colocation, une par locataire)

**10**  
JOURS

**Si 10 jours après :** (soit 45 jours après le premier impayé), le loyer n'est pas réglé, vous devez effectuer une déclaration de sinistre (dossier complet avec pièces déclarées à la souscription).

**2**  
MOIS

**Commandement de payer les loyers dus :** l'huissier se rend chez le locataire pour lui demander de régler. Le délai de règlement est de 2 mois. À l'issue du délai, le bailleur doit fournir un décompte actualisé avec les loyers réclamés et les loyers dus

**15**  
JOURS

**Audience :** le locataire est convoqué devant le tribunal. SOLLY AZAR charge un avocat de représenter le bailleur. Le bailleur doit fournir environ 15 jours avant l'audience, un décompte actualisé

**AUDIENCE**

**Obtention de la décision :**

- L'huissier se charge d'exécuter la décision rendue :
- Il informe le locataire de la décision rendue par le tribunal
  - Il demande au locataire de quitter les lieux
  - Si refus du locataire de partir et de régler les loyers dus, l'huissier sollicite l'accord de la préfecture pour l'expulsion
  - Il procède à l'expulsion du locataire (*prise en compte de la trêve hivernale*)
  - Il restitue au bailleur les clefs du logement

+ DE  
**2 MOIS**

**Transmission du dossier à l'avocat :** pour obtenir une décision de justice prononçant la résiliation du bail et le recouvrement des impayés. **Le bailleur doit fournir un décompte actualisé**

Si votre locataire souhaite quitter les lieux, vous devez nous transmettre la lettre de votre locataire vous informant de son souhait de quitter le logement. N'oubliez pas de réaliser un état des lieux de sortie paraphé et signé par le locataire. À défaut de signature de la part du locataire, faites appel à un huissier (cf. [www.huissier-de-France.fr](http://www.huissier-de-France.fr)). Pour finaliser votre indemnisation, vous devez nous transmettre tous ces documents ainsi qu'un décompte définitif des loyers dus.

**VOUS ?**

**LE SAVIEZ ?**

**Le dépôt de garantie est déduit de la dernière indemnisation de l'assureur. Si votre locataire vous est redevable de loyers ou de travaux, vous ne devez en aucun cas le lui restituer.**

Pour les nécessités de la procédure, n'oubliez pas de remplir le mandat d'action en justice avec les éléments suivants:

- Nom, prénom, nationalité, date et lieu de naissance
- Profession
- Adresse complète
- Coordonnées téléphoniques et mail

S'il y a plusieurs propriétaires, pensez à nous communiquer les mêmes éléments.

Tous ces documents sont à transmettre à l'adresse **loyer.sinistres@sollyazar.com**

**VOUS ?**

**LE SAVIEZ ?**

**Durant la trêve hivernale, soit du 1<sup>er</sup> novembre au 1<sup>er</sup> avril, il est interdit d'expulser un locataire de son logement.**

Si le locataire ne vous remet pas les clés en mains propres (dépôt dans la boîte aux lettres, clés sur la porte, porte ouverte...), la procédure se poursuit. Si vous avez connaissance d'un départ, d'un abandon du logement, il vous appartiendra de nous en informer.

**SOLUTION DE FACILITÉ :**

nous transmettre l'ensemble des informations par mail : **loyer.sinistres@sollyazar.com**

## **SOLLY AZAR ASSURANCES EST À VOTRE ÉCOUTE !**

- Une demande de devis ou d'adhésion ?

☎ 01 49 48 29 43

@ sa.souscription@sollyazar.com

- Une question sur votre contrat d'assurance, une demande concernant un sinistre loyers impayés ou détériorations immobilières ?

☎ 01 8005 5000

@ loyer.sinistres@sollyazar.com

## **SOLLY AZAR, À VOS CÔTÉS**

Forte d'une expertise en loyers impayés depuis plus de 20 ans, Solly Azar vous propose des solutions d'assurance innovantes et un accompagnement dédié à tous les propriétaires bailleurs.

### **GROUPE SOLLY AZAR**

SAS au capital de 200 000 euros

353 508 955 RCS Paris -

Société de courtage d'assurances

Siège social : 60 rue de la Chaussée d'Antin -

75439 Paris Cedex 09

N° ORIAS 07 008 500

