

**COMMENT SOUSCRIRE LA GARANTIE PROTECTION FINANCIERE ?
(LOYERS IMPAYES & DETERIORATIONS IMMOBILIERES)
CONDITIONS DE SOUSCRIPTION**

1^{ère} étape : vérifiez l'éligibilité du logement

1. Le logement est situé en France Métropolitaine

2. Le logement est destiné à la résidence principale du locataire

Attention : les sous-locations, les locations saisonnières, les baux conclus entre le propriétaire et son conjoint, concubin, ses ascendants, descendants ou collatéraux ; les locaux loués à des locataires ayant un lien juridique avec le bailleur, les locations consenties à titre précaire, les baux commerciaux, mixtes ou professionnels ; les baux ruraux, les baux verbaux, les baux soumis à la loi de 1948, les lots déclarés insalubres ou en état de péril ne sont pas garantis.

3. Le loyer, charges et taxes comprises est au maximum de 2.300 € / mois.

2^{ème} étape : déterminez la solvabilité de votre locataire

Vous vérifiez, avant l'établissement du bail, la solvabilité du locataire et/ou de la caution solidaire sans notre concours et en obtenez les justificatifs correspondants selon les dispositions suivantes.

1. Locataire déjà en place lors de la souscription de la garantie

La solvabilité est acquise dès lors que le locataire respecte les conditions cumulatives suivantes :

- il est à jour du paiement de ses loyers, charges et taxes à la date de la souscription de la garantie, il n'a fait l'objet d'aucun incident de paiement ou de litige dans les 12 derniers mois précédant la date de souscription de la garantie ou depuis la date d'effet du bail si celle-ci intervient dans les 12 derniers mois précédant la date de souscription de la garantie
- il a réglé régulièrement ses loyers pendant 3 mois consécutifs à compter de la date de souscription de la garantie,
- il n'a pas fait l'objet d'un litige de quelque nature que ce soit avec vous dans les 6 mois précédents la date de souscription de la garantie.

2. Nouveaux locataires, mis en garantie à la date d'effet du bail

2.1. Le locataire doit remplir les 2 conditions cumulatives suivantes :

- **Le locataire doit avoir sa résidence principale et fiscale en France,**
- **Le locataire doit se trouver dans l'une des situations professionnelles suivantes :**

Situation socioprofessionnelle	Compléments
CDI tous secteurs, privé ou public, fonctionnaires	<ul style="list-style-type: none">• Hors période d'essai• Embauche différée (sans période d'essai) admise dans la limite d'un mois entre la date de signature du bail et la date effective de l'embauche• Fonctionnaires titulaires : arrêté de titularisation en cours à la date de signature du bail
TNS (Travailleur Non Salarié)	<ul style="list-style-type: none">• Pouvant justifier d'un dernier compte de résultat annuel positif établi par un expert-comptable agréé.• Pour les professions libérales, non soumises aux règles comptables générales, le dernier avis d'imposition est requis (à la place du compte de résultat que cette catégorie de TNS ne peut fournir).• Les auto et micro-entrepreneurs ne sont pas éligibles
Personnes rémunérées à la commission hors période d'essai	
Retraités, pensionnés, rentiers	

2.2. Cas particulier : étudiant ou apprenti

Dans le cas d'une location consentie à un étudiant ou un apprenti, la solvabilité peut être obtenue par l'intervention d'une caution solidaire.

En effet, conformément à la loi du 24 novembre 2009 modifiant la loi dite « BOUTIN », le cumul de l'assurance et de la caution solidaire est possible pour les locataires étudiants ou apprentis, et uniquement pour ceux-ci.

Est considéré comme étudiant toute personne justifiant d'une carte étudiante ou d'une inscription ou d'une inscription scolaire en cours de validité ; une inscription scolaire est valable jusqu'à la fin de l'année civile au cours de laquelle se termine l'année scolaire.

Les titulaires d'une carte d'étudiant des métiers sont considérés comme étudiants.

Ainsi, la ou les personnes se portant caution doivent :

- justifier d'un revenu net mensuel égal ou supérieur à 4 fois le montant du loyer mensuel,
- être titulaires d'un contrat de travail à durée indéterminée hors période d'essai, ou travailleur non salarié (TNS) ou rémunéré à la commission ou retraité
- présenter les justificatifs de revenus mentionnés ci-dessus
- avoir leur résidence principale et fiscale en France,
- avoir régularisé un engagement de cautionnement.

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

3^{ème} étape : obtenez du locataire et/ou de la caution solidaire les justificatifs suivants qui ont permis de déterminer leur solvabilité

1. Nouveaux locataires, mis en garantie à la date d'effet du bail

Le locataire/colocataire doit avoir un taux d'effort inférieur ou égal à 33 %, cela signifie **que le montant du loyer ne doit pas dépasser 33 % du revenu net mensuel du locataire.**

Les revenus des locataires, signataires du bail, peuvent se cumuler entre eux pour atteindre la solvabilité requise.

Les justificatifs à obtenir de votre locataire/colocataire pour établir le revenu net mensuel sont énumérés dans le tableau ci-après.

Qualité du locataire	Justificatifs
CDI tous secteurs, privé ou public, fonctionnaires hors période d'essai	<ul style="list-style-type: none">• 3 derniers bulletins de salaire précédant immédiatement la date de signature du contrat de bail si antériorité suffisante du contrat de travail et ne comportant pas de saisies sur salaire, d'avis à tiers détenteur, d'opposition, de cessions de dettes ordinaires ou de retenue• Contrat de travail ou attestation employeur datant de moins d'un mois précisant que le locataire est titulaire d'un CDI, qu'il n'est ni en période d'essai, ni en période de préavis, ni en période de licenciement• Arrêté de titularisation pour les fonctionnaires titulaires• Avis / attestations / justificatifs de versement des allocations et pensions diverses
TNS (Travailleur Non Salarié) Personnes rémunérées à la commission hors période d'essai	<ul style="list-style-type: none">• 2 derniers avis d'imposition sur le revenu• Avis / attestations / justificatifs de versement des allocations et pensions diverses
Retraités, pensionnés, rentiers	<ul style="list-style-type: none">• 2 derniers avis d'imposition sur le revenu• Avis / attestations / justificatifs de versement des allocations et pensions diverses

Le revenu net mensuel est égal au cumul des ressources au sens du Code Général des Impôts, plus les allocations diverses et pensions perçues, imposables ou non, perçues en France ou dans un pays limitrophe. Les ressources doivent avoir un caractère régulier et permanent (versement assuré pendant les 12 prochains mois à compter de la date de signature du bail). Les revenus temporaires, précaires ou non réguliers ne doivent pas être pris en compte : allocations chômage, prestations RMI/RSA, indemnités de stage, salaires perçus pour solde de tout compte, avances sur commissions, avantages en nature, primes exceptionnelles 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 sont acceptées sous réserve d'un justificatif établi avant l'entrée dans les lieux et validé par la Caisse d'Allocations Familiales, , c'est-à-dire soit le document présenté est d'origine CAF et indique le montant de l'allocation et l'identité du locataire, soit une simulation doit être effectuée, datée et signée par l'Assuré sur le site internet de la Caisse d'Allocations Familiales au regard des éléments de solvabilité obligatoirement joints au dossier du locataire.

2. Locataire en place

Il vous sera demandé un justificatif de paiement des loyers sans incident de paiement.

4ème étape : constituez le dossier de location suivant qui devra être conservé par vos soins pendant toute la durée d'occupation des lieux et dont communication vous sera demandée en cas de sinistre :

- la copie du contrat de bail et des pièces annexes,
- la copie de l'éventuel engagement de cautionnement,
- une fiche de renseignement portant toutes informations utiles sur le locataire, le co-locataire et l'éventuelle caution solidaire (nom, prénom, date et lieu de naissance, nationalité, profession, situation de famille, dernière adresse, coordonnées bancaires, adresse et numéro de téléphone de son employeur),
- une copie de la pièce d'identité du locataire,
- une attestation de son assurance multirisques habitation,
- un relevé d'identité bancaire pour chaque locataire,
- pour les locataires entrants : tous justificatifs récents des revenus réguliers qui ont été pris en compte dans l'appréciation de la solvabilité du locataire ou de sa caution (relevé d'allocation de la CAF, justificatif de pension, justificatif de revenu immobilier...),
- pour les locataires en place : tous justificatifs de règlement régulier, sans incident de paiement, des loyers.

Attention : S'il est produit un dossier incomplet en cas de sinistre ou si la solvabilité du locataire et/ou de la caution solidaire n'ont pas été vérifiées par vous suivant les conditions mentionnées ci-dessus, la garantie ne sera pas acquise.