

Etes-vous à l'abri ?

Même si vous sélectionnez avec soin votre locataire, le paiement de ses loyers peut être perturbé par la dégradation de sa situation professionnelle ou familiale (chômage, divorce, maladie...). Or, un impayé, ou même un locataire qui met fin au bail, et votre budget familial est remis en cause !

Le risque d'impayé est à prendre très au sérieux. L'Agence Nationale d'Information sur le Logement (ANIL) constate une augmentation des contentieux en paiement de loyers qui «peut s'expliquer par l'accroissement de la précarité dans un contexte de hausse des loyers».

Dans ce contexte, vous avez tout intérêt à vous garantir pour :

- préserver votre bien immobilier
- percevoir votre revenu locatif
- faire face aux charges qui vous incombent (crédit, entretien du logement...)
- vous libérer de tout souci de gestion en cas de défaillance de votre locataire

Les garanties

Avec la garantie Loyers Garantis 2 APRIL Premium :

- Les impayés sont garantis pour un montant élevé (61 000 à)
- Les d  teriorations immobilières causées par le locataire sont indemnisées (dans la limite de 7 700 à)
- La défense de vos intérêts en cas de litige avec votre locataire dans le cadre du bail est prise en charge (4 000 à)
- La perte financière due au départ du locataire est prise en charge (jusqu'à 3 mois de loyer)
- Vacance Locative : vous bénéficiez de cette garantie si, au moment de la souscription, votre bien immobilier :
 - est en cours de location et que cette location ne fait l'objet d'aucune demande de congé de la part du locataire ou de vous-même ni de retard de paiement dans les loyers,
 - a été loué au moins une fois pendant plus de six mois.

Bien choisir son locataire : les obligations à respecter

Demandez au futur locataire une copie des documents suivants, et conservez-les :

- ses trois dernières quittances de loyer
- ses trois derniers bulletins de salaire ou ses deux derniers avis d'imposition
- une attestation d'emploi datant de moins d'un mois, précisant que le locataire à un CDI et qu'il n'est ni à l'essai, ni en préavis
- sa carte d'identité ou son passeport
- sa domiciliation bancaire ou postale (RIB ou RIP)
- une attestation d'assurance

Si vous avez déjà un locataire au moment de la souscription, la garantie vous est acquise dans les conditions suivantes :

- > Votre locataire est dans les lieux depuis au moins 3 mois :
 - il est à jour du paiement de ses loyers et charges
 - il n'a pas eu d'incident de paiement au cours des trois derniers mois
- > Votre locataire est dans les lieux depuis moins de 3 mois :
 - il est à jour du paiement de ses loyers et charges
 - il doit respecter les mêmes conditions de ressources qu'un nouveau locataire

Assurez-vous que la situation et les ressources du locataires respectent les critères suivants :

Situation du locataire	Titulaire d'un CDI hors période d'essai ou préavis de licenciement ou travailleur non salarié ou retraité	Titulaire d'un CDD, intermittent de spectacle, intérimaire, titulaire d'un CDI en période d'essai ou préavis de licenciement	Etudiant
Le revenu net mensuel du locataire représente ...			
Plus de 3 fois le loyer et les charges	Accord	Accord si le locataire fait appel à une caution solidaire dont les revenus sont au moins 4 fois supérieurs au loyer + charges	Accord avec caution solidaire dont les revenus sont au moins 4 fois supérieurs au loyer + charges
Entre 2 et 3 fois le loyer et les charges	Accord si le locataire fait appel à une caution solidaire dont les revenus sont au moins 4 fois supérieurs au loyer + charges		
Moins de 2 fois le loyer et les charges	Refus	Refus	

Pour chaque locataire, établir un état des lieux d'entrée et de sortie.