SOLLY AZAR
ASSURANCES

Immobilier

Dossier DECLARATION DE SINISTRE

Kit Bailleur GRL

Ce dossier contient :

- L'imprimé de déclaration de sinistre « loyers impayés »
- L'imprimé de déclaration de sinistre « détériorations immobilières »
- Le mandat d'action en justice
- Un modèle de lettre recommandée de mise en demeure de paiement
- Un modèle de lettre recommandée de mise en demeure à la nouvelle adresse
- Un modèle de décompte de la dette actualisée

Une fois complet, votre dossier est à adresser à :

Centre de gestion SA,
GLI - TSA 80804 – 92894 NANTERRE CEDEX 9
Tél. : 04 72 41 88 88 – Fax : 04 72 41 74 90
loyer.sinistres@sollyazar.com

Votre dossier ne sera traité qu'une fois complet.

Pour optimiser les délais de gestion, merci de faire parvenir aux équipes Solly Azar votre dossier complet en 1 seul et unique envoi.

09/14 - Imprimerie Edgar

SOLLY AZAR ASSURANCES

Immobilier

Dossier DECLARATION DE SINISTRE

Loyers impayés (contrat Kit Bailleur GRL)

A adresser à Solly Azar Assurances : Centre de gestion SA, GLI - TSA 80804 92894 NANTERRE CEDEX 9

POLICE N° ..... [1]

NOM & Prénom du propriétaire : .....[1] Téléphone & adresse e-mail du propriétaire : ..... [1]

NOM & Prénom du locataire défaillant : .....[1]

[1] Données obligatoires, sans ces informations, le dossier ne pourra pas être ouvert.

LOT SINISTRE HABITATION

Adresse du logement sinistré : .....

.....

Numéro de téléphone et adresse email du locataire défaillant : ..... [1]

.....

[1] Données obligatoires, sans ces informations, le dossier ne pourra pas être ouvert.

MESURES OBLIGATOIRES AVANT LA DECLARATION DU SINISTRE (copie à joindre)

Date de l'état des lieux de sortie ou du constat par huissier : ..... / ..... / .....

Date de mise en demeure recommandée : ..... / ..... / .....

SI LE BAIL EST EN COURS

Le locataire est-il parti « sans rendre les clés » ? ❑ Oui ❑ Non

Le locataire est-il parti « sans donner congé » ? ❑ Oui ❑ Non

Si les clés ne vous ont pas été rendues,
devons-nous engager une procédure pour la reprise officielle des lieux ? ❑ Oui ❑ Non

Si le bailleur est une personne morale, le logement est-il conventionné ? ❑ Oui ❑ Non

(Si oui et s'il n'y a aucune mention de celle-ci dans le bail, merci de nous transmettre impérativement une copie de la convention)

Quel est le montant de l'allocation logement versé à la date de l'impayé ? .....

Celle-ci est elle versée en Tiers payant ? ❑ Oui ❑ Non

SI LE BAIL A ETE RESILIE

L'adresse actuelle du débiteur si vous la connaissez : .....

Date de son départ effectif : ..... / ..... / ..... Date de son départ légal : ..... / ..... / .....

Date de réception du congé : ..... / ..... / ..... Date de relocation du lot :..... / ..... / .....

L'impayé est-il consécutif au non respect du délai de préavis ? ❑ Oui ❑ Non

Nous adresser une copie de la lettre de congé/dédite du débiteur avec justificatif du préavis réduit s'il y a lieu.

S'IL EXISTE UNE CAUTION SOLIDAIRE

Nom - prénom : .....

Adresse : .....

Pour un locataire en place dans les lieux lors de l'adhésion au contrat et s'il y a existence d'une caution solidaire au bail, j'accepte de renoncer à la mise en jeu de la caution durant la période de garantie ❑ Oui ❑ Non

DECOMPTE DE L'IMPAYE (en euros)

Date	Libellé des opérations	Dû par le locataire	Acomptes versés
	Sous total =		
	Soit un solde impayé =		

Formalités à accomplir, documents à joindre impérativement : page suivante.

Fait le ..... / ..... / ..... à .....Signature de l'Assuré :

09/14 - Imprimerie Edgar

SOLLY AZAR
ASSURANCES

Immobilier

DECLARATION DE SINISTRE
Loyers impayés (contrat Kit Bailleur GRL)

FORMALITES DE DECLARATION DE SINISTRE

Dans les 20 jours ouvrables qui suivent le premier impayé :
Le Souscripteur adresse au locataire une relance écrite.

Dans les 35 jours du premier terme resté impayé :
Adresser une lettre recommandée avec accusé de réception mettant le locataire en demeure de payer sous un délai de huit jours.

Dès le 15ème jour ouvrable et dans un délai maximum de 45 jours suivant la constitution de l'impayé :
Déclarer et transmettre le dossier de sinistre au centre de Gestion.

Après transmission du dossier à l'Assureur, le Souscripteur doit informer régulièrement des autres termes de loyers impayés et fournir un relevé détaillé. Il précisera aussi tout paiement fait entre ses mains postérieurement à la déclaration.

DOCUMENTS A JOINDRE IMPERATIVEMENT

- Copie complète du bail (Conditions Particulières et Générales) signé par le locataire comportant une clause résolutoire*
- Etat civil complet du propriétaire bailleur (nom, prénoms, date et lieu de naissance, adresse actuelle, nationalité, profession) ou mandat d'action en justice joint complété
- Justificatifs de revenus et d'identité du ou des locataires
- Décompte détaillé des sommes dues par le locataire mentionnant les aides locatives versées à l'assuré (APL...)
- La copie des courriers de rappel et de mise en demeure adressés au locataire
- Extrait Kbis datant de moins de 3 mois pour les propriétaires personnes morales et statuts de la SCI
- Pour un locataire en place lors de l'adhésion, le compte locataire reprenant l'historique de son compte pendant les 6 mois précédent l'adhésion et les 4 mois suivant l'adhésion.
- Le relevé d'identité bancaire de l'assuré
- Tous documents ou informations nécessaires à l'instruction du sinistre (lettre de congé, courrier de la Banque de France...)

En cas de départ du locataire :

- La nouvelle adresse du locataire, si elle est connue
- Le relevé de compte définitif de sortie du locataire avec imputation du dépôt de garantie
- L'état des lieux de sortie ou le procès-verbal de constat
- La lettre de congé du locataire et la copie de l'Accusé Réception du congé

Une déchéance totale de garantie sera appliquée, si tous les documents demandés ne sont pas réceptionnés dans les délais contractuels

*Clause résolutoire: En matière de bail d'habitation, la clause résolutoire a pour effet de mettre automatiquement fin au contrat lorsque le locataire manque gravement à l'une de ses trois obligations essentielles. Afin de permettre au locataire de s'exécuter, la loi prévoit que la clause résolutoire ne peut prendre effet qu'à l'issu d'un certain délai.
Les manquements visés par la clause résolutoire :
La clause résolutoire ne peut être insérée dans un contrat de bail d'habitation que dans les trois hypothèses suivantes :
- charges et loyers impayés ;
- dépôt de garantie non versé au bailleur ;
- assurance d'habitation garantissant les risques locatifs non souscrite.

09/14 - Imprimerie Edgar

SOLLY AZAR ASSURANCES

Immobilier

Dossier DECLARATION DE SINISTRE

Détériorations immobilières (contrat Kit Bailleur GRL)

A adresser à Solly Azar Assurances : Centre de gestion SA, GLI - TSA 80804 92894 NANTERRE CEDEX 9

POLICE N° ..... [1]

NOM & Prénom du propriétaire : ..... [1] Téléphone & adresse e-mail du propriétaire : ..... [1]

NOM & Prénom du locataire défaillant : ..... [1]

Si le bailleur est une personne morale, le logement est-il conventionné ? ❑ Oui ❑ Non

(Si oui et s'il n'y a aucune mention de celle-ci dans le bail, merci de nous transmettre impérativement une copie de la convention)

Quel est le montant de l'allocation logement versé à la date de l'impayé ? .....

Celle-ci est elle versée en Tiers payant ? ❑ Oui ❑ Non

[1] Données obligatoires, sans ces informations, le dossier ne pourra pas être ouvert.

LOT SINISTRE HABITATION

Adresse du logement sinistré : .....

.....

Numéro de téléphone et adresse email du locataire défaillant : ..... [1]

.....

[1] Données obligatoires, sans ces informations, le dossier ne pourra pas être ouvert

SINISTRE (copie à joindre)

Date de l'état des lieux de sortie ou du constat par huissier : ..... / ..... / .....

Date de mise en demeure recommandée : ..... / ..... / .....

NOUVELLE ADRESSE DU DEBITEUR

.....

.....

❑ Le débiteur ne nous l'a pas indiquée.

S'IL EXISTE UNE CAUTION SOLIDAIRE

Nom - prénom : .....

Adresse : .....

Pour un locataire en place dans les lieux lors de l'adhésion au contrat et s'il y a existence d'une caution solidaire au bail, j'accepte de renoncer à la mise en jeu de la caution durant la période de garantie ❑ Oui ❑ Non

DECOMPTE ESTIMATIF DES REPARATIONS

Nom et téléphone de l'entreprise qui a établi le devis :	Montant :
Dépôt de garantie à déduire =	
Soit une réclamation adressée au locataire de =	

Formalités à accomplir, documents à joindre impérativement : page suivante.

Fait le ..... / ..... / ..... à .....Signature de l'Assuré :

09/14 - Imprimerie Edgar

SOLLY AZAR
ASSURANCES

Immobilier

DECLARATION DE SINISTRE
Détériorations immobilières (contrat Kit Bailleur GRL)

FORMALITES DE DECLARATION DE SINISTRE

Au plus tard 15 jours après la récupération des lieux, si le locataire ne signe pas l'état des lieux de sortie, le souscripteur doit faire établir un constat d'huissier

Au plus tard dans les 30 jours ouvrables qui suivent la remise des clés ou le PV de constat par huissier ou l'état des lieux contradictoire :
Le Souscripteur doit adresser au locataire une lettre RAR mettant en demeure le locataire de régler le montant des travaux de remise en état constatés.

A l'issue des 30 jours et au plus tard dans les 60 jours ouvrables à compter de la constatation des dégradations locatives lors de la remise des clés ou du PV de constat ou de l'état des lieux contradictoire :
Le Souscripteur doit adresser au centre de gestion de l'Assureur le dossier de déclaration.

DOCUMENTS A JOINDRE IMPERATIVEMENT

- Copie complète du bail (Conditions Particulières et Générales) signé par le locataire comportant une clause résolutoire*
- Justificatifs de revenus et d'identité du ou des locataires
- Une copie de la lettre recommandée de mise en demeure adressée à la nouvelle adresse du locataire, si elle est connue, sinon à l'ancienne adresse
- Etat des lieux d'entrée
- Etat des lieux de sortie signé par le locataire ou constat d'huissier
- Devis et/ou factures des réparations imputable au locataire
- Justificatifs des rénovations antérieures ou justificatif de la livraison du bien neuf si le logement était neuf à l'entrée des locataires, sous peine d'application d'une vétusté forfaitaire de 50%
- Pour un locataire en place lors de l'adhésion, justificatif du paiement des loyers pendant les 6 mois précédent l'adhésion et les 4 mois suivant l'adhésion
- Extrait Kbis datant de moins de 3 mois pour les propriétaires personnes morales et statuts de la SCI

Une déchéance totale de garantie sera appliquée, si tous les documents demandés ne sont pas réceptionnés dans les délais contractuels

*Clause résolutoire: En matière de bail d'habitation, la clause résolutoire a pour effet de mettre automatiquement fin au contrat lorsque le locataire manque gravement à l'une de ses trois obligations essentielles. Afin de permettre au locataire de s'exécuter, la loi prévoit que la clause résolutoire ne peut prendre effet qu'à l'issu d'un certain délai.
Les manquements visés par la clause résolutoire :
La clause résolutoire ne peut être insérée dans un contrat de bail d'habitation que dans les trois hypothèses suivantes :
- charges et loyers impayés ;
- dépôt de garantie non versé au bailleur ;
- assurance d'habitation garantissant les risques locatifs non souscrite.

09/14 - Imprimerie Edgar

SOLLY AZAR
ASSURANCES

Immobilier

MANDAT D'ACTION EN JUSTICE

Je, soussigné .....

A renseigner impérativement	Madame	Monsieur
Nom du propriétaire		
Nom de jeune fille		
Prénom(s) du propriétaire		
Date de naissance		
Lieu de naissance		
Nationalité		
Adresse		
Profession		
Téléphone		
Adresse e-mail		

donne mandat à la société :

Groupe Solly Azar
60, rue Chaussée d'Antin
75 439 Paris cedex 09

Ainsi qu'à toute personne, société et intermédiaire de justice que Groupe Solly Azar jugera utile de mandater pour engager et suivre toute action, amiable et/ou contentieuse pour le représenter devant les tribunaux pour la présente affaire, concernant le locataire défaillant ci-après :

Nom, prénoms : .....

Adresse : .....

.....

.....

dont la dette se décompose comme suit :

Soit, ... euros somme arrêtée à ce jour et à parfaire

Fait le ..... / ..... / ....., à ..... Signature : Cachet :

09/14 - Imprimerie Edgar

A ....., le ..... / ..... / .....

Expéditeur :
.....
.....
.....
.....

LETTRE RECOMMANDEE AVEC A.R.

Destinataire :
.....
.....
.....
.....

MISE EN DEMEURE DE PAIEMENT

Adresse de location : .....
.....
.....

Madame, Monsieur,

Vous restez redevable à ce jour de la somme détaillée ci-après :

⇨ loyer du mois de .....
loyer hors charges : ..... EUR
provision sur charges : ..... EUR

soit un sous-total de = ... EUR

⇨ loyer du mois de .....
loyer hors charges : ..... EUR
provision sur charges : ..... EUR

soit un sous-total de = ... EUR

⇨ déduire, votre acompte / dépôt de garantie =
..... EUR

SOIT UN TOTAL DE = ... EUR

Par la présente, je vous mets en demeure de me régler cette somme sous huit jours.

Sans règlement dans ce délai, je transmettrai votre dossier à l'huissier compétent pour recouvrement de votre dette et obtenir le bénéfice de la clause résolutoire du bail.

Les frais engagés resteront à votre charge.

Dans l'attente,

Je vous prie de croire, Madame, Monsieur, en ma considération distinguée.

09/14 - Imprimerie Edgar

A ....., le ..... / ..... / .....

Expéditeur :
.....
.....
.....
.....

LETTRE RECOMMANDEE AVEC A.R.

Destinataire :
.....
.....
.....
.....

MISE EN DEMEURE

Adresse de location : .....
.....
.....

Madame, Monsieur,

Suite à votre départ de la location que vous occupiez à l'adresse rappelée ci-dessus,

Nous avons constaté en votre présence des dommages, précisés sur l'état des lieux de sortie que vous avez signé, dont la responsabilité vous incombe.(1)

J'ai fait constater par un huissier les dommages dont la responsabilité vous incombe.(1)

Par la présente, je vous mets en demeure de régler sous huit jours la somme correspondant au montant de ces réparations. Je joins à cet effet les devis des entreprises contactées pour effectuer les réparations :

Devis de l'entreprise ..... : ..... EUR
Devis de l'entreprise ..... : ..... EUR
Devis de l'entreprise ..... : ..... EUR

A déduire, votre dépôt de garantie = ... EUR
A déduire, règlement(s) éventuel(s) perçu(s) = ... EUR

SOIT UN TOTAL DE = ... EUR

Sans exécution dans ce délai, je transmettrai votre dossier à l'huissier compétent pour le recouvrement de votre dette et obtenir toute mesure conservatoire à votre encontre.

Les frais engagés resteront à votre charge.

Dans l'attente,

Je vous prie de croire, Madame, Monsieur, en ma considération distinguée.

(1) Rayer la mention inutile.

09/14 - Imprimerie Edgar

DETAIL DETTE LOCATIVE

PROPRIETAIRE : .....

LOCATAIRE : .....

N° de sinistre , si sinistre existant : .....

Si aucun n° de sinistre en cours, n° de contrat : .....

Libellé	Date	Montant appelé (débit)	Montant réglé (crédit)	Solde
Exemple :				
Loyer avril 2012	01/04/2012	500,00		500,00
Règlement locataire	05/04/2012		250,00	250,00
Virement CAF	16/04/2012		70,00	180,00

09/14 - Imprimerie Edgar