



## PIÈCES À JOINDRE LORS DE LA DÉCLARATION DU SINISTRE LOYERS IMPAYÉS

Outre les justificatifs énumérés page 3, vous devrez joindre les documents ci-dessous

- Une déclaration écrite au moyen du formulaire prévu à cet effet, rappelant le numéro du présent contrat qui figure sur vos Conditions Particulières.
- La copie du contrat de bail.
- L'acte d'engagement de la caution éventuelle.
- Un décompte détaillé des sommes dues par le locataire défaillant.
- La copie de votre lettre de relance recommandée avec avis de réception adressée au locataire et à la caution solidaire éventuelle.
- Un mandat d'action en justice, complété et signé de votre part.
- Toute autre pièce utile à la conduite du dossier.

Pensez à nous informer régulièrement

- Des nouvelles mensualités impayées.
- De tout règlement que vous recevriez directement de votre locataire postérieurement à la date de déclaration du sinistre.

34, place de la République • 72045 Le Mans cedex 2  
Tél. : 02 43 47 54 00 • Fax : 02 43 47 54 79

**DAS Assurances Mutuelles**  
Société d'assurance mutuelle à cotisations fixes  
RCS Le Mans 775 652 142

**DAS** - Société anonyme, au capital de 60 660 096 euros  
RCS Le Mans 442 935 227  
Entreprises régies par le code des assurances

Entreprise certifiée iso 9001 : 2000 pour la gestion des litiges



www.unileam.fr - Réf : D3369 - Octobre 2006 - Document non contractuel



## Tranquillité Bailleur INTÉGRALE

### DOSSIER LOCATAIRE

Prise d'effet du contrat de bail : .....

Adresse du bien loué :

N° ..... Rue .....

Bâtiment ..... Étage ..... N° appartement .....

Code postal ..... Ville .....

Nom et prénom du locataire : .....

Si le locataire est entré dans les lieux depuis 6 mois ou plus lors de la prise d'effet du contrat Tranquillité Bailleur Intégrale, la garantie ne peut être acquise que dans la mesure où le locataire :

- est à jour du paiement de ses loyers, charges et taxes comprises, au moment de la souscription du contrat,
- n'a fait l'objet d'aucun incident de paiement ou litige dans les 12 mois précédant la prise d'effet du contrat d'assurance.

**Pour tout changement de locataire, pensez à constituer un nouveau dossier locataire.**

## FICHE DE RENSEIGNEMENTS SUR LE LOCATAIRE

(à compléter lors de la signature du bail)

A joindre lors de toute déclaration de litige ou de sinistre

### DÉSIGNATION DU BIEN DONNÉ EN LOCATION (immeuble de rapport)

N° .....Rue .....Bâtiment.....Étage .....

N° appartement.....Code postal .....Ville.....

Date de prise d'effet du bail .....Durée.....

RENSEIGNEMENTS SUR	LOCATAIRE	COLOCATAIRE / CONCUBIN	CAUTION SOLIDAIRE
Nom	.....	.....	.....
Prénom	.....	.....	.....
Date de naissance	.....	.....	.....
Nationalité	.....	.....	.....
Téléphone	.....	.....	.....
Situation de famille	.....	.....	.....
<b>Références bancaires</b>			
Banque	.....	.....	.....
N° de compte	.....	.....	.....
<b>Situation professionnelle</b>			
<b>SALARIÉ</b>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
Employeur	.....	.....	.....
Adresse	.....	.....	.....
Téléphone	.....	.....	.....
Profession	.....	.....	.....
Type de contrat de travail (CDD ou CDI)	.....	.....	.....
Date d'embauche	.....	.....	.....
<b>ÉTUDIANT</b>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
<b>RETRAITÉ</b>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
<b>AUTRE</b> (préciser)	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
<b>Ressources justifiées</b>			
Salaire mensuel <b>net</b>	.....	.....	.....
Autres revenus réguliers	.....	.....	.....
Revenus net global*	.....	.....	.....
<b>TOTAL MENSUEL NET</b>	..... euros	..... euros	..... euros

Montant du loyer, charges comprises..... euros par mois

Montant du dépôt de garantie prévu au bail..... euros

Date de versement du dépôt de garantie : ...../...../.....

\* Le revenu NET GLOBAL représente le cumul des ressources nettes mensuelles dont dispose le locataire (salaires nets, pensions, allocations, revenus divers...)

## Analyse de la solvabilité du locataire

### Quels sont les revenus à prendre en compte pour analyser la solvabilité du locataire ?

Le revenu net mensuel du locataire sert de base. Il s'agit du cumul des ressources nettes dont il dispose : salaires nets, allocations et revenus divers.

Au revenu du locataire doivent être intégrés ceux de son conjoint, son concubin, son partenaire (PACS), son (ses) colocataire(s).

### Comment vérifier la solvabilité du locataire ?

#### 3 cas sont possibles :

- [loyer + charges] n'excède pas **33%** du revenu net mensuel
  - ▶ solvabilité acquise.
- [loyer + charges] compris entre **33%** et **50%** du revenu net mensuel
  - ▶ vous devez demander une caution solidaire.
- [loyer + charges] dépasse **50%** du revenu net mensuel
  - ▶ conditions de solvabilité non remplies (sauf pour les étudiants munis d'une caution solidaire).

#### Une caution solidaire est nécessaire si le locataire se trouve dans au moins une de ces situations :

- [loyer + charges] compris entre **33%** et **50%** de son revenu net mensuel,
- il est salarié en CDD,
- il est salarié en CDI en période d'essai,
- il est étudiant.

La personne qui se porte caution doit remplir une fiche de renseignement identique à celle des locataires et fournir les mêmes justificatifs. Le montant du loyer charges comprises ne doit pas dépasser **33%** de son revenu.

### Quels sont les documents nécessaires que doit fournir le locataire ?

#### Le locataire doit fournir au moment de la prise d'effet du contrat de bail :

- la fiche de renseignements sur le locataire (page 2). Les mêmes informations devront être communiquées pour son conjoint, son concubin, son partenaire s'il a conclu un pacte civil de solidarité, son (ses) colocataire(s),
- une copie de sa pièce d'identité,
- une attestation de son assurance multirisque habitation,
- un relevé d'identité bancaire.

#### S'il est salarié :

- ses bulletins de salaires des 3 derniers mois et ceux de son conjoint ou concubin ou partenaire s'il a conclu un pacte civil de solidarité, ou du (des) colocataire(s),
- si le salarié se trouve en contrat de travail à durée indéterminée, vous devez le vérifier sur son contrat.

#### S'il est retraité :

- depuis moins de trois ans : notification de droit faite par la caisse de retraite,
- depuis plus de trois ans : les 2 derniers avis d'imposition sur le revenu.

#### S'il est non salarié et rémunéré à la commission :

- les deux derniers avis d'imposition sur le revenu.

#### En cas de sinistre, pour que la garantie du contrat vous soit acquise, il est obligatoire que :

- le dossier soit complet,
- la solvabilité du locataire, appréciée par vous lors de la prise d'effet du bail, apparaisse comme suffisante,
- la caution solidaire ait été fournie dans les cas où celle-ci est requise.