



Garantie Loyers Impayés

LIVRE BLANC

SOMMAIRE

Introduction	3
Qu'est-ce que l'assurance loyers impayés ?	5
Quels sont les avantages de l'assurance loyers impayés Protection Loyer ?	9
Les garanties de l'assurance loyers impayés Protection Loyer	13
La solvabilité d'un candidat locataire	17
Que se passe-t-il en cas de sinistre ?	19
Témoignages de bailleurs en situation d'impayés	22
Ce que nos clients pensent de nous...	27



INTRODUCTION

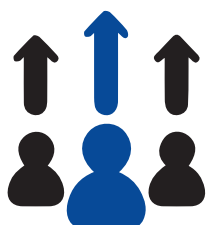
Protection Loyer est une marque de PGA Assurances, courtier spécialisé dans les assurances du secteur immobilier, notamment en pertes financières, et filiale spécialisée dans la garantie des « Loyers Impayés » du Groupe Rambaud Labrosse.

Depuis 2016, Protection Loyer accompagne les propriétaires ayant souscrit à la Garantie Loyers Impayés dans la validation du dossier de leur prochain locataire, la protection des loyers impayés, la gestion des risques et l'accompagnement juridique. Protection Loyer se positionne comme un véritable partenaire des propriétaires et les accompagne également aujourd'hui en cours de sinistre, dans la gestion des contentieux pouvant survenir hors souscription d'assurance.

QUELLES VALEURS INCARNE RAMBAUD LABROSSE ?



La confiance : Rambaud Labrosse et son équipe jouissent d'une très forte réputation de sérieux et de pérennité auprès des assureurs et des clients avec un taux de maintien de clientèle de plus de 95 %.



Le dynamisme : Rambaud Labrosse a connu une croissance constante et régulière pour atteindre aujourd'hui 70 millions d'euros de primes gérées et 7,5 millions d'euros de commissions et honoraires.



L'innovation : Le groupe a renouvelé l'ensemble de son système informatique notamment pour être à la pointe dans le domaine du partage d'information, solution webbase à distance avec maîtrise des flux (workflow), gestion dématérialisée des documents et échange de données par EDI.



Porteur de solutions : Rambaud Labrosse va au-delà du simple devoir de conseil en vous accompagnant tout au long de la vie du contrat grâce à votre conseiller dédié et à des équipes spécialisées.



QU'EST-CE QUE L'ASSURANCE LOYERS IMPAYÉS PROTECTION LOYER ?

Ne plus percevoir ses loyers est l'une des hantises du bailleur. Pour éviter la catastrophe, le propriétaire peut se protéger en souscrivant une assurance loyers impayés. 38 % des propriétaires craignent des retards de paiement depuis la crise du COVID-19, résultat, une hausse de 49 % d'entre eux veut se couvrir contre les impayés.

Risques pour la santé, fins de mois difficiles, confort insuffisant ou environnement précaire et vie de famille impactée, au total près de 15 millions de

personnes sont concernées par la crise du logement. Parmi elles, plus d'1,2 millions de locataires (pour 493.000 ménages locataires) sont en situation d'impayés de loyers ou de charges et risquent l'expulsion, selon la FAP (Fondation Abbé Pierre). Après une hausse spectaculaire des impayés de loyers ou de charges entre 2002 et 2006 (+66 %), leur progression a été plus modérée en 2013 (+2 %). Cette situation s'explique par une diminution des impayés dans le parc privé (-6 %), alors qu'ils ont continué de progresser dans le parc social (+5 %). La situation est assez différente pour les ménages vivant en Île-de-France, dont les impayés ont augmenté de 23 % et les difficultés de paiement de 12 %.

De telles situations mettent les propriétaires dans de réelles difficultés lorsqu'ils ne peuvent plus eux-mêmes assumer les charges qui leur incombent. Ils sont alors contraints d'engager des procédures coûteuses en recouvrement contre des locataires, soit indécis, soit tombés en situation de grande précarité. Toutefois, ces procédures sont longues et les voies de recours ouvertes aux débiteurs aggravent encore la situation.

Souscrire à notre assurance de protection des loyers, c'est s'assurer d'être protégé contre les litiges liés au non-paiement des loyers :

Sans Garantie Loyers impayés		Avec Garantie Loyers impayés	
<i>Sur la base d'un loyer C.C. de 700 €/mois</i>		<i>Sur la base d'un loyer C.C. de 700 €/mois</i>	
Durée moyenne de la procédure	2 ans	2.50 %	du montant de votre loyer
24 mois d'impayés	16 800 €	Soit un cout total de 235 €/an	
Frais d'huissier	2 000 €	+ 25 € de frais de gestion	
Frais d'avocat	600 €	Pour 16.800 euros de loyers perçus	
Cout total	19 400 €		

► QUELS RISQUES COUVRE L'ASSURANCE LOYERS IMPAYÉS (ALI) ?

Le contrat ALI comprend plusieurs garanties : **les loyers impayés** au sens strict, les **frais de procédure**, les **dégradations immobilières** et une **protection juridique**. En ce qui concerne les loyers impayés, l'assurance Protection Loyer indemnise les pertes pécuniaires résultant du non-paiement des loyers, des charges et des taxes récupérables, jusqu'à la récupération des lieux.

La garantie de base prend en charge les **frais de procédure**. Il s'agit des frais engagés pour parvenir au recouvrement des impayés, à l'expulsion du locataire, ou encore pour obtenir le remboursement des dégradations locatives (honoraires d'avocat et d'huissier, par exemple). Ces frais de contentieux sont le plus souvent pris en charge sans limite, dans le plafond d'indemnisation global de la garantie « loyers impayés » de **90 000€**.

Le contrat d'assurance prévoit une extension de garantie aux **dégradations immobilières**, qui prend en charge les dégradations volontaires du locataire sur le **bien immobilier** (murs, sols, plafonds). Elle est plafonnée à **10 000 euros**. Le contrat prévoit également une **protection juridique** plafonnée à **20 000 euros**. Elles assurent la défense de l'assuré lorsqu'un **litige autre que ceux liés aux impayés** et aux dégradations l'oppose à son locataire : restitution du dépôt de garantie, problème de voisinage...

► LA SÉLECTION DES DOSSIERS

Pour l'ALI, les contrats garantissent les impayés lorsque les locataires répondent aux impératifs classiques de solvabilité : L'assurance opère des vérifications, le délai de réponse est de 48 heures, à condition que le dossier soit complet.

► LA MISE EN JEU DE L'INDEMNISATION

Lorsque l'impayé survient, le premier règlement de l'assureur intervient généralement au terme du troisième ou quatrième mois d'impayés d'affilée, **même si l'indemnisation est rétroactive** au premier jour d'impayé. Avant ce délai, on considère en effet qu'il peut encore s'agir d'un simple incident susceptible de se régler à l'amiable. L'indemnisation sera ensuite trimestrielle. Concernant l'assurance Protection Loyer, la procédure est confiée à l'assureur, il entre en scène selon le calendrier fixé dans le contrat: le plus souvent, le propriétaire doit procéder lui-même aux premières relances d'usage, l'assureur intervenant à partir de la déclaration de sinistre, qui se produit en général après une mise en demeure.

► LES IMPAYÉS DE LOYERS EN QUELQUES CHIFFRES...

- **3,26 %** est la moyenne de loyers impayés en France,
- **1 100 000** locataires sont en impayés de loyers ou de charges,
- Plus de **160 000** contentieux locatifs en France pour impayés ou défaut d'assurance,
- **2 ans et demi** c'est le temps pour qu'une procédure d'expulsion aboutisse, elle est donc particulièrement coûteuse,
- **30 000 €** c'est le coût moyen d'un sinistre.

QUELS SONT LES AVANTAGES DE L'ASSURANCE LOYERS IMPAYÉS PROTECTION LOYER ?

► Un partenariat exclusif avec AXA

Nous avons négocié un partenariat exclusif avec un assureur de confiance afin de vous offrir les meilleures garanties sur le marché.

Dans un monde en constante évolution, nous avons à cœur de réinventer sans cesse notre métier pour simplifier toujours et encore l'assurance. Nous nous engageons ainsi résolument dans la transformation digitale pour rendre nos produits, nos conseils et notre assistance accessible depuis n'importe quel canal.

Au-delà des défis techniques, il s'agit pour Protection Loyer de devenir non plus un organisme payeur qu'on sollicite dans l'urgence, mais un **véritable partenaire présent** à tous les moments clés de la vie de ses assurés... En les rendant confiants, tout simplement.



► Les meilleures garanties du marché

Nous avons le plaisir de vous confirmer que l'assurance Protection Loyer offre les **meilleures garanties sur le marché**. En effet, chez Protection Loyer, **la durée d'indemnisation est illimitée** avec une prise en charge à 100 % dès **le premier jour d'impayé, sans carence**.

En passant par Protection Loyer AXA, vous bénéficiez d'un package d'assurance ultra-complet, vous pouvez désormais dormir sur vos deux oreilles.

► Une équipe d'experts à votre service

Nous souhaitons nous assurer une **prise en charge totale** en cas de problème/sinistre. Votre dossier locataire certifié avant la signature de votre bail. Votre assurance loyers impayés garantie dès la souscription ! **Nos experts immobiliers** certifient l'authenticité et l'exhaustivité de votre dossier locataire, ainsi que son éligibilité à notre assurance loyers impayés. Avec le service agrément Protection Loyer fini les faux dossiers ou les dossiers incomplets. En cas de sinistre le dossier locataire certifié ne vous sera plus demandé.

Nous gérons plus de **1 500 sinistres** par an et plus de **30 000 bailleurs** nous font déjà confiance.

Nous avons parfaitement conscience qu'il n'est jamais évident de faire face à un impayé de loyer. C'est pour ça qu'en cas de sinistre, nous vous accompagnerons **durant toute la procédure** afin de vous tenir informé. Nous ferons en sorte d'écourter le plus possible le sinistre et de répondre à vos interrogations. Nos gestionnaires sinistres sont Avocat(e)s de formation et spécialistes en droit de l'immobilier, en cas de sinistre vous aurez un **interlocuteur privilégié**.

► Indemnisation des impayés

R(assurez) vous avec Protection Loyer AXA – On vous garantit le paiement :

- Des loyers, charges et taxes prévus au bail et non payés par le locataire,
- Des indemnités d'occupation des lieux, dues par le locataire, dans la limite du loyer fixé au contrat de location initial,
- Des frais de procédure de recouvrement. Il s'agit des frais engagés pour parvenir au recouvrement des impayés à l'expulsion du locataire, ou encore pour obtenir le remboursement des dégradations locatives (honoraires d'avocat et d'huissier, par exemple). Ces frais de contentieux sont sans limite, dans le plafond d'indemnisation global de la garantie « loyers impayés » à savoir **90 000 euros**,
- Du dépôt de garantie faisant l'objet d'un impayé du locataire,
- Des loyers et charges dans la limite de 3 mois en cas de décès du locataire.

► I-LOC : l'outil d'e-validation des dossiers locataires qui minimise les risques de fraude

En tant que propriétaire, vous pouvez nous solliciter pour la validation du dossier locataire sans obligation de souscription.

Nos équipes ont développé un outil d'e-validation des dossiers locataires « I-LOC » pour vous aider à sélectionner le meilleur candidat locataire.

QUE FAIT I-LOC ?

Connecté à des bases de données externes afin d'enrichir l'analyse du dossier pour une meilleure prise de décision, I-LOC permet d'apporter une réponse fiable et de faire remonter une éventuelle erreur en 2 minutes.

- Il effectue une **reconnaissance automatique** des pièces justificatives et gère la complétude du dossier.
- I-LOC **vérifie en temps réel** les pièces justificatives du dossier. Par exemple, il va reconnaître les montants nets imposables sur chaque bulletin de paie, vérifier le dernier avis d'imposition... Notre outil va faire **+ de 300**

contrôles unitaires et croisés en moins de 10 secondes grâce à nos algorithmes. Il est également connecté à des bases de données externes afin d'enrichir l'analyse du dossier pour une **meilleure prise de décision** (Comparaison entre les données extraites des pièces justificatives fournies et les informations des bases externes : Infogreffe, DGFIP, Adresse. Gouv, etc.)

► **Au bout de 2 minutes maximum**, vous aurez une réponse sur le traitement du dossier. Si I-LOC détecte une erreur (manque des documents, problème de lecture des données, fraude...), les agréments seront traités par notre équipe d'experts.

COMMENT FONCTIONNE I-LOC ?

Pour valider le dossier de vos candidats locataires, il suffit de vous rendre sur notre site internet www.protectionloyer.com et de compléter le questionnaire de souscription. Vous aurez immédiatement un retour de nos services sur le traitement de votre dossier.

La plateforme a été conçue pour optimiser votre parcours utilisateur et permet **d'accélérer le traitement des dossiers** en 4 étapes :

- **Collecte des pièces justificatives** du dossier via votre espace client,
- **Reconnaissance automatique** des pièces justificatives numérisées,
- **Notification** en temps réel sur l'état du dossier (incohérences, erreurs, documents illisibles...),
- Gestion de la complétude du dossier.

QUELS SONT LES AVANTAGES DE I-LOC ?

Conçu pour reconnaître, extraire et exploiter les données d'un dossier locataire en quelques secondes, l'IA apporte de nombreux avantages en termes de réduction des risques :

- L'analyse des dossiers des locataires se fait en temps réel
- La minimisation des risques et fraudes



Avec I-LOC tout devient plus simple ...

LES GARANTIES DE L'ASSURANCE LOYERS IMPAYÉS PROTECTION LOYER AXA

Garanties	Détails de garanties
Loyers Impayés	Sont couverts : Pertes financières dues au non-paiement des loyers, charges et taxes récupérables par les locataires non-payeurs. Chaque sinistre est couvert jusqu'à 90 000 € TTC dans une durée de temps illimitée.
Dégradations Immobilières	Sont couverts : Les dégâts et destructions causés par le locataire (constatés à sa sortie par comparaison les états des lieux d'entrée et de sortie contradictoires ou par PV d'huissier), les frais de nettoyage, la perte pécuniaire due à la remise en état des locaux et les frais d'état des lieux de sortie établi par un huissier. Chaque sinistre est couvert jusqu'à 10 000 € TTC dans une durée de temps illimitée.
Protection Juridique	Sont couverts : Tout litige dans le cadre de l'exécution du contrat de bail. Chaque sinistre est couvert jusqu'à 20 000 € TTC dans une durée de temps illimitée.
Vacance locative en cas d'expulsion, départ furtif ou décès du locataire	OPTION
Vacance locative en cas de départ prématuré	OPTION
Frais de procédure de recouvrement	Sont couverts : Frais et honoraires d'huissier ainsi que les frais d'avocat.
Frais de procédure d'expulsion	Sont couverts : Frais d'intervention d'un serrurier, du commissaire de police, frais de déménagement et de garde-meuble.

Outre les exclusions générales, le contrat ne garantit pas :

- Le non-paiement des loyers par un locataire qui ne serait pas à jour de ses loyers au moment de la date de prise d'effet du contrat,
- Le non-paiement des loyers lorsque celui-ci est la conséquence d'une grève généralisée sur une commune, un département, ou sur l'ensemble du territoire national par décision d'une organisation de locataires représentative et reconnue,
- Le non-paiement des loyers par un locataire qui bénéficierait d'un dispositif 1% logement,
- Le non-paiement des loyers par un locataire qui présenterait une saisie-arrêt sur salaire de quelque nature qu'elle soit au moment de la date de prise d'effet du contrat,
- Le non-paiement des loyers légitimé par une suspension collective du paiement des loyers provenant d'une autorité légale, qu'il s'agisse d'une dispense ou d'un report total ou partiel, temporaire ou définitif,
- Le non-paiement du Dépôt de Garantie,
- Le non-paiement des régularisations de charges et taxes d'ordures ménagères,
- Les pertes financières subies par l'assuré résultant de son non-respect ou du non-respect par le propriétaire, des obligations légales ou contractuelles à l'égard du locataire,
- Les lots pour lesquels l'assuré ne serait pas titulaire d'un titre de propriété,
- Les sinistres en cas de non-paiement des loyers par le locataire en raison d'une action concertée d'un ou plusieurs locataires occupant le même ensemble immobilier,
- Le non-paiement des loyers dont le montant mensuel excède 3 100 €, charges et taxes comprises,
- Le non-paiement des loyers si le bien est impropre à sa destination,
- Les conséquences de dommages résultant d'un incendie, d'une explosion, d'un dégât des eaux, d'un vol, de catastrophes naturelles ou de tout dommage portant atteinte à la jouissance des locaux par le locataire,
- Les baux conclus entre le propriétaire et son conjoint, ses ascendants descendants ou collatéraux.

► La dégradation immobilière

L'assureur s'engage à indemniser l'assuré :

- Des dégradations et destructions causées par le locataire aux locaux à usage d'habitation principale ou mixte (habitation/professionnel) et constatées à son départ par comparaison entre l'état des lieux d'entrée et de sortie établis contradictoirement ou par huissier, dans les conditions et limites prévues aux présentes conventions spéciales,
- Des frais de nettoyage et d'entretien dûment justifiés en accord avec l'assureur et, dans la limite du dépôt de garantie,
- De la perte pécuniaire consécutive au temps nécessaire, à dire d'expert, à

la remise en état des locaux, à concurrence d'une somme maximale égale à un mois de loyer, hors charges, dans les limites de garanties prévues au contrat,

- Des frais d'état des lieux de sortie établi par Huissier exclusion faite de la part à la charge du locataire.

Outre les exclusions générales, le contrat ne garantit pas :

- Les dommages matériels causés par la transformation des locaux, suite à des travaux autorisés ou effectués par le propriétaire assuré,
- Les dommages normalement couverts par un contrat «multirisque habitation» selon les dispositions de l'article 7 du § 7 de la loi n° 89/462 du 6 juillet 1989,
- Les dommages en cas d'absence d'état des lieux d'entrée et (ou) de sortie, opposable au locataire (établi contradictoirement ou en cas d'impossibilité, par huissier de justice), établi dans les délais impartis au contrat,
- Les dommages aux biens mobiliers,
- Les dommages causés aux espaces verts, arbres et autres plantations, aux dépendances à l'habitation principale, aux éléments de clôture et de fermeture des terrains privés, aux terrasses, aux piscines, saunas, jacuzzis,
- Les dommages causés aux biens immobiliers classés,
- Le vol y compris des appareils électriques,
- Le défaut d'entretien ou l'usure normale des biens immobiliers et embellissements,
- Les dommages matériels dans les locaux faisant l'objet d'un arrêté de péril ou d'insalubrité,
- Le sinistre antérieur à la prise d'effet des garanties ou postérieur à la résiliation du contrat,
- Les embellissements si les locaux ont été rénovés depuis plus de neuf ans. Cette durée étant appréciée à la libération effective des locaux,
- Les frais de nettoyage et d'entretien au-delà du dépôt de garantie,
- Les frais de remplacement de serrure ainsi que ceux relatifs à l'utilisation des services d'un serrurier, à l'exception de ceux consécutifs à l'exécution d'une décision judiciaire, ou d'un commandement d'Huissier de Justice.

► La protection juridique

L'assuré est garanti pour tout litige ayant son origine dans l'exécution du contrat de location des locaux assurables, à l'exception des conflits pris en charge au titre de la garantie loyers impayés et détériorations immobilières. À ce titre, l'assureur assume à ses frais, soit à l'amiable, soit devant toute juri-

diction, les diligences ou actions que l'assuré ou son mandant devrait subir de la part du locataire ou serait en droit d'exercer contre le locataire ou son éventuelle caution en vertu du contrat de location.

Outre les exclusions générales, le contrat ne garantit pas

- Les honoraires de résultat des mandataires, quels qu'ils soient, fixés en fonction de l'intérêt en jeu ou en fonction du résultat définitif ou espéré des démarches engagées,
- Les condamnations prononcées contre l'assuré au titre de l'Article 700 du nouveau Code de Procédure Civile ou son équivalent devant les autres juridictions françaises,
- Les frais de postulation,
- Les consignations pénales qui sont réclamées à l'assuré,
- Les frais de consultation ou d'actes de procédures réalisés avant la déclaration du litige, sauf s'il y a urgence à les avoir demandés.
- Les frais engagés et dommages subis par l'assuré consécutifs à des événements exclus par le contrat loyers impayés et détériorations immobilières,
- Les frais relatifs à des événements ayant fait l'objet d'une déchéance de garantie en loyers impayés et détériorations immobilières,
- Les litiges avec la copropriété et, ou d'autres copropriétaires,
- Les frais pris en charge par l'assurance multirisque habitation du locataire ou multirisque immeuble du propriétaire bailleur,
- Les litiges avec des tiers étrangers au contrat de location et avec le souscripteur du présent contrat,
- Les litiges relatifs aux poursuites pénales devant la Cour d'Assises,
- Les litiges relatifs à l'administration d'association, de société civile ou commerciale, à la détention de parts sociales ou de valeurs mobilières,
- Les frais engagés sans son accord préalable,
- Les frais liés à l'exécution d'une décision judiciaire autres que ceux d'un mandataire de justice (déménagement, garde-meuble, Serrurier, ...),
- Les amendes, les cautions, les astreintes, les intérêts et pénalités de retard,
- Toute somme de toute nature à laquelle l'assuré pourrait être condamné à titre principal et personnel,
- Les frais et dépens exposés par la partie adverse et que l'assuré doit supporter par décision judiciaire,
- Les sommes au paiement desquelles vous pourriez être éventuellement condamné au titre des articles 700 du Nouveau Code de Procédure Civile, 375 et 475-1 du Code de Procédure Pénale, L.761-1 du Code de la Justice Administrative et 75-1 de la Loi du 10 juillet 1991,
- Les sommes dont vous êtes légalement redevable au titre de droits proportionnels,
- Les honoraires de résultats.



LA SOLVABILITÉ D'UN CANDIDAT LOCATAIRE

► La différence entre le taux d'effort, le taux d'endettement ou capacité locataire

Dans le jargon de l'assurance, on entend souvent parler de taux d'effort, taux d'endettement ou de capacité locataire. Protection Loyer vous aide à comprendre ces termes pour le **calcul de la solvabilité de votre locataire**, vous allez voir c'est très simple.

Dans l'optique de déterminer les revenus du locataire qui permettront d'attester son éligibilité à l'assurance des loyers impayés, le propriétaire bailleur doit prendre certains aspects en considération. Le **ratio de solvabilité** doit être pris en compte, afin de déterminer si le bailleur peut prétendre à la GLI pour son locataire. Dans le contrat Protection Loyer AXA, le taux d'effort est de **35 %**.

► Le calcul de la solvabilité du candidat locataire

Pour **vérifier la solvabilité de vos candidats locataire**, il faut toujours prendre comme base le **revenu net imposable**.

Exemple : Pour un locataire gagnant **2 000 € / mois nets** :

Capacité locative = 2 000*35 % = 700 € par mois de loyer supportable

La capacité locative doit donc prendre en compte les **revenus annuels nets imposables**, déduction faite des éventuelles primes et compléments exceptionnels non récurrents. S'il s'agit d'une location avec un couple ou colocation, vous pouvez cumuler leurs revenus pour calculer la solvabilité.

Pour bien comprendre 35 % de taux d'effort = 2.85 fois le montant du loyer !

► Les preuves de solvabilité du locataire

Les justificatifs suivants sont obligatoires pour que les locataires puissent bénéficier des garanties souscrites en cas de déclaration de sinistre.

Si le locataire est salarié :

- Attestation d'emploi datant de moins de trente jours à la date de signature du bail, établie par l'employeur ou par un de ses représentants, ayant la capacité juridique d'attester et précisant que le locataire est titulaire d'un contrat de travail à durée indéterminée, qu'il n'est ni en période d'essai, ni en période de préavis, ni en période de licenciement ainsi que le montant de son salaire net annuel et sa date d'embauche ; à défaut, son contrat de travail, signé des deux parties,
- Trois derniers bulletins de salaire, du (des) locataire(s), précédant immédiatement la date

de signature du bail,

- Le dernier avis d'imposition ou de non-imposition, précédant la signature du bail.

Si le locataire est étudiant ou apprenti :

- Copie de la carte d'étudiant ou le certificat de scolarité pour l'année en cours,
- Engagement de caution solidaire d'une personne justifiant des conditions de solvabilité requise à l'article « La Solvabilité du locataire ».

Si le locataire exerce une profession indépendante :

- Copie du certificat d'identification de l'INSEE, comportant les numéros d'identification ou copie de la carte professionnelle,
- Toute pièce récente attestant de l'activité pour les autres professionnels,
- Le dernier avis d'imposition ou de non-imposition, précédant la signature du bail,
- Le dernier bilan simplifié reprenant les deux derniers exercices, du (des) locataire(s), précédant immédiatement la signature du bail.

Si le locataire est retraité :

- Le dernier bulletin de pension du mois précédant immédiatement la date de signature du bail,
- Le dernier avis d'imposition ou de non-imposition du(des) locataire(s), précédant la signature du bail, accompagnés du relevé d'informations de la caisse de retraite à laquelle le locataire est affilié.

QUE SE PASSE-T-IL EN CAS DE SINISTRE ?

Chez Protection Loyer, nous avons **une équipe sinistre très compétente** et surtout proche de nos bailleurs. Nous avons parfaitement conscience que ce n'est pas évident de faire face à un impayé. Raison pour laquelle nous vous accompagnons à chaque étape de la procédure.

► Procédure à suivre en cas d'impayé du locataire

Première étape - La lettre de relance simple

Dans les vingt jours à compter de la date d'exigibilité du loyer, l'assuré adresse au locataire une lettre de relance simple avec si nécessaire un

double à la caution.

Deuxième étape – La lettre recommandée avec demande d'avis de réception

Dans les trente jours à compter de la date d'exigibilité du loyer l'assuré adresse au locataire une lettre recommandée avec accusé de réception le mettant en demeure de payer sous huitaine et lui rappelant la clause résolutoire insérée au bail.

Troisième étape – Déclaration du sinistre sur notre site internet

Dix jours après la mise en demeure et en cas de non-règlement de la part du locataire le sinistre doit être déclaré au centre de gestion selon le calendrier mentionné aux Conditions Particulières.

► Exemple d'une procédure d'expulsion

Pour un 1er impayé au 01/01/2020 déclaré le 10/02/2020

20/02/2020

Nous mandatons l'Huissier de justice pour délivrer un commandement de payer.

20/04/2020

Expiration du commandement de payer (délai de 2mois) : A défaut de règlement par le locataire, Protection Loyer indemnise le bailleur + adresse le décompte à l'Avocat pour assignation.

10/05/2020

Signification de l'assignation + 2 mois au minimum (délai légal) : audience devant le Tribunal d'Instance territorialement compétent.

01/12/2020

Délibéré : 5 mois, en moyenne, après la date d'audience. Réception du jugement prononçant la clause résolutoire acquise et accordant l'expulsion : signification du jugement par l'Huissier et signification du commandement de quitter les lieux.

Dès l'acquisition de la clause résolutoire, vous ne pouvez plus quittancer des

loyers mais des indemnités d'occupation. Du coup, le locataire n'est plus soumis à un préavis légal car son bail est résilié, il doit seulement vous informer sa date de départ et convenir d'un rendez-vous pour la sortie.

Si le jugement autorise un échéancier, l'huissier ne fait que signifier le jugement ; et si le locataire respecte l'échéancier, la clause résolutoire est réputée n'avoir jamais joué, le bail se poursuit. La procédure s'arrête.

01/02/2021

Commandement de quitter les lieux + 2 mois (délai légal) : tentative d'expulsion.

01/04/2021

Si échec de la tentative d'expulsion : réquisition de Force Publique par l'Huissier au service de la Préfecture. L'Huissier ne peut pas expulsion sans les Forces de l'ordre.

01/06/2021

A défaut de réponse de la Préfecture dans les 2 mois (le silence de l'Administration pendant 2 mois vaut refus) l'Huissier ou l'Avocat (à notre demande) effectue une demande d'indemnisation contre l'Etat. En cas d'échec, l'affaire est portée devant le Tribunal Administratif. En effet, la responsabilité de l'Etat est engagée car il n'applique pas une décision rendue par la Justice. En parallèle, l'Huissier relance régulièrement la Préfecture en adressant des décomptes locataire (que nous vous réclamons), jusqu'à obtention du concours de la Force Publique.

Octroi de la Force Publique, prise de rendez-vous entre Huissier et Commissariat pour expulsion : Ni le bailleur ni l'administrateur de biens ne doivent être présents. L'Huissier dresse un PV d'expulsion.

Si les lieux sont totalement vides, l'Huissier dresse un PV de reprise, le bailleur peut reprendre possession de son bien.

Si des dégradations sont constatées, nous demanderons à l'Huissier de dresser un PV de constat d'état des lieux de sortie contradictoire avant que le bailleur reprenne possession de son bien.

Si les lieux ne sont pas vides, l'Huissier doit saisir le JEX (Juge de l'exécution) pour statuer sur le sort des meubles restant.

TÉMOIGNAGES DE BAILLEURS EN SITUATION D'IMPAYÉS



Témoignage 1

Impayés de loyers, dégradations : la hantise de tomber sur le mauvais locataire rend de plus en plus de bailleurs frileux à la location longue durée. La mésaventure peut parfois coûter cher.

Propriétaire d'un appartement à Golfe-Juan (Alpes-Maritimes), Monsieur Y a loué son appartement à un jeune d'une vingtaine d'années en CDI.

Pendant des mois, ce propriétaire n'a rencontré aucun souci avec son locataire. Il réglait son loyer en temps et en heure. Plus les jours passaient plus il avait du mal à payer son loyer (Montant du loyer : 590 €). Du jour au lendemain, le jeune homme ne répondait plus aux appels ni aux messages du propriétaire.



J'ai été surpris du comportement de mon locataire, je n'ai pas vraiment compris pourquoi il ne répondait plus à mes appels. Il a fait le mort. Au bout de plusieurs mois sans nouvelle de sa part, j'ai contacté mon assurance loyers impayés qui a très vite pris en charge la situation.



La procédure a duré 1 an et demi pour un montant de **10 000 €** de frais d'expulsion, **2 300 €** de frais de recouvrement et **500 €** de frais de dégradations immobilières. Quelques mois plus tard, le propriétaire a recroisé le locataire dans la rue, et lui à demander des explications, mais le locataire, tête baissée, ne savais pas quoi dire. A ce jour, le locataire loge toujours dans le même immeuble, mais dans l'appartement d'un autre propriétaire.



J'ai été tellement content d'avoir l'assurance loyers impayés, ça m'a sauvé la vie. Quand un impayé nous tombe sur la tête ça fait très mal, surtout quand on compte sur ces revenus pour vivre. Selon moi, c'est une assurance qui devrait être obligatoire pour tout le monde, comme les assurances pour les voitures par exemple. On n'en entend pas assez parler, mais je peux vous assurer qu'en aucun cas, je regrette d'avoir souscrit à l'assurance loyers impayés ! D'autant plus quand je vois le montant des frais, je n'imagine pas la somme que j'aurai dû déboursier de ma poche... A cela, s'ajoute le fait que nous avons été intégralement indemnisés.



Ce même propriétaire n'a vraiment pas eu de chance puisqu'il a refait affaire à un locataire malhonnête en avril dernier et à ce jour n'a toujours pas récupéré son appartement, la procédure est en cours.

Il a loué son bien à un homme d'une quarantaine d'années en CDI dans le bâtiment. Le loyer était de 630 €, ce qui est raisonnable. Le locataire a payé les premiers mois puis a retardé les virements d'une semaine, puis de 2 semaines, de 3 semaines... Et a fini par arrêter de régler ses loyers.

Le propriétaire a reçu un courrier du syndic pour l'informer que la porte de son appartement avait été fracturée et que plus personne n'était dedans. Par la suite, le propriétaire s'est rendu sur les lieux, mais ne pouvait pas rentrer dans son appartement.



Je me répète, mais encore une fois, heureusement que j'avais l'assurance loyers impayés. A ce jour, j'ai été indemnisé d'un montant de 6 300 € de loyers impayés, ce qui m'a permis de pouvoir continuer à rembourser mon crédit. La procédure est toujours en cours, je suis dans l'attente du résultat. Etant propriétaire d'une dizaine de biens que je loue, depuis que j'ai eu ces 2 sinistres, je ne me pose même plus la question de savoir si je prends une assurance loyers impayés, c'est une évidence. Les mauvais locataires peuvent parfois remettre en question le projet de toute une vie, et ça n'arrive pas qu'aux autres...



La durée d'une procédure d'expulsion est très longue, et si aujourd'hui les propriétaires mettent autant de temps à récupérer leur logement, c'est que la Justice Française est « mal conçue et beaucoup trop lente ».

Pour que les propriétaires puissent reprendre possession du logement, ils doivent attendre une décision de justice. Certains Tribunaux ont des délais très long (9 à 12 mois), à cela s'ajoute la pénurie de personnels dans les Tribunaux qui rend les démarches encore plus longues...

D'autant plus que les délais ne tiennent ni compte de la trêve hivernale (du 1er novembre au 31 mars), ni du COVID, ni des délais accordés. Tous ces facteurs sont à prendre en compte puisqu'ils ralentissent les procédures.



Témoignage 2

Un couple de retraités vit une amère expérience. Propriétaires d'un appartement dont le montant du loyer est égal à 1 350 €, ils font affaire à des mauvais payeurs qui leur font vivre un vrai cauchemar.

Les ennuis ont commencé, il y a plus d'un an.



Les premiers mois, tout se passait très bien, les locataires payaient leur loyer dans les temps. Un jour, ils nous ont fait part de leurs difficultés financières. A la suite de cette nouvelle, nous avons convenu avec mon mari et les locataires de baisser le montant du loyer en attendant qu'ils retrouvent une situation financière stable. Les locataires nous ont dit de ne pas nous inquiéter, qu'ils avaient une assurance loyers impayés pour les locataires. On pensait être tranquille, mais en réalité, c'est à partir de ce moment-là que le calvaire a commencé. Une fois que le loyer a été revu à la baisse, les locataires nous ont demandé d'attendre avant d'encaisser les chèques. A partir du moment où nous avons encaissé les chèques, nous avons reçu toutes les insultes et menaces possibles. Nous avons vraiment pris peur avec mon mari. A ce jour, les locataires ont disparu dans la nature, nous avons l'adresse postale que d'un locataire, mais pas de l'autre. Nous sommes toujours dans l'attente pour récupérer notre logement. L'huissier est venu changer la serrure pour pas qu'ils puissent se réinstaller. Entre le montant des impayés, le montant des dommages matériels (28 250 €), les frais de justice (2 933 €) nous sommes vraiment enchantés et rassurés de percevoir nos loyers grâce à l'assurance loyers impayés, car nous comptons sur ce placement locatif pour compléter notre retraite.



Malheureusement pour ce couple de retraités, ce n'est pas le premier impayé qu'ils ont connu. Il y a quelques années, ils ont été confrontés à un autre locataire retors.



« Nous pensions louer notre bien au locataire idéal : un directeur de prison, avec des revenus élevés. Nous nous sommes fait avoir, cet homme a cessé de régler ses loyers du jour au lendemain et nous nous sommes retrouvés

dans une situation critique, à ne plus en dormir la nuit. A cette période, nous n'avions pas encore d'assurance loyers impayés... Avec mon mari, nous avons dû gérer toutes les procédures, c'est extrêmement coûteux et ça prend énormément de temps et d'énergie (surtout pour des personnes âgées comme nous). Le locataire a fini par quitter les lieux mais il nous a fallu patienter de nombreux mois avant de récupérer notre bien dans le respect de la loi. Les procédures sont très longues avant de pouvoir récupérer son logement, et malheureusement les magistrats sont très souvent en faveur des locataires ce qui empêche la reprise rapide du logement. Si nous pouvons prodiguer un conseil à des propriétaires qui souhaitent louer leurs biens, c'est de se protéger des mauvais payeurs et de ne jamais se fier à la première impression. C'est depuis ce jour-là que nous avons pris la décision de souscrire à une assurance loyers impayés, car nous avons été traumatisés. »

”



CE QUE NOS CLIENTS PENSENT DE NOUS...



« Madame Maria ALVAREZ est une personne très professionnelle : elle est très réactive et très disponible pour répondre aux différents renseignements. Elle assure un très bon suivi du dossier. »



« Excellentes prestations. J'ai passé plusieurs dossiers et tout s'est bien passé. J'ai eu quelques questions, les réponses ont été rapides et efficaces. Contrat appuyé sur un grand groupe (AXA) offrant de très bonnes prestations, et ce, pour un montant d'assurance raisonnable. »



« Un assureur pour propriétaire bailleur qui propose l'étude des dossiers en amont d'une éventuelle signature, c'est rare et précieux ! Etude du dossier très rapide. Contact téléphonique très agréable et rassurant (pas de plateforme basée on ne sait où ?). Site Internet très bien conçu pour l'envoi des dossiers et souscription. Je recommande ! »



« Toujours très satisfait du service de Protection Loyer. A chaque fois ils sont très réactifs, professionnels et à l'écoute de mes interrogations. Ils méritent amplement 5/5. Tarifs et garanties sont bons également. Rien à redire. Je recommande sans hésitation. »



« Excellente expérience client : grâce à notre conseillère, nous avons pu faire les bons choix, en toute sérénité. Merci beaucoup pour la réactivité du service, l'écoute exceptionnelle et les conseils avisés ! »

The background features several large, light blue geometric patterns consisting of nested squares and L-shaped corners, creating a modern, architectural feel.

**PROTECTION LOYER /
PGA ASSURANCES**

91 rue Saint Lazare
75 009 Paris
Tél. : + 33 (0)1 44 63 19 41
www.protectionloyer.com