



assureur militant

ASSURANCE LOYERS IMPAYES MAIF
CONDITIONS D'ELIGIBILITE DU OU DES LOCATAIRE(S)
et JUSTIFICATIFS A FOURNIR

Les critères de solvabilité du nouvel entrant doivent être pris en compte en vue de la souscription de l'Assurance Loyers Impayés MAIF. Plusieurs pièces justificatives doivent être réunies afin de pouvoir attester que votre locataire répond bien aux critères de solvabilité.

Au regard des éléments que vous transmettez, nos gestionnaires vérifieront la solvabilité du locataire et les pièces justificatives du dossier avant d'enregistrer la souscription au contrat.

1) LOGEMENTS ELIGIBLES

Logements meublés /non meublés situés en France métropolitaine (Hors Corse).

Montant du loyer mensuel (charges et taxes comprises) : 2500€ maximum

2) DEFINIR LA SOLVABILITE DU LOCATAIRE

La garantie du risque d'impayé est accordée dans le cas où le locataire justifie, à la date de la signature du bail, d'une solvabilité acquise. Elle s'établit selon le montant des revenus justifiés par le ou les locataire(s). Ceux-ci sont ensuite comparés au loyer (charges et taxes comprises).

Voir le tableau ci-dessous.

Qualité du locataire	Revenu Net Global (x fois le montant du loyer à garantir)	Bail d'habitation principale (Loi 1989) Baux non meublés / meublés
Contrat à Durée Indéterminée (C.D.I), Contrat à Durée Indéterminée en période d'essai, Contrat à Durée Déterminée (C.D.D), Intérimaire, Intermittent du spectacle, Travailleur Non Salarié (T.N.S), rémunéré à la commission, Retraité	3 et +	Solvabilité acquise
	Moins de 3	Impossible
Contrat Nouvelle Embauche (C.N.E), Contrat de qualification professionnelle, tous contrats précaires	3 et +	Impossible
	Entre 2 et 3	Impossible
	Moins de 2	Impossible
Etudiant, Apprenti	Sans objet	Caution solidaire
Locataire en place depuis plus de 6 mois, sans indicent de paiement	Sans objet	Solvabilité réputée acquise

La solvabilité peut également être obtenue par l'intervention d'une **caution solidaire** uniquement dans les cas précisés « caution solidaire » ci-dessus. Outre ses revenus, la **caution solidaire** doit aussi réunir les conditions suivantes :

- être titulaire d'un contrat à durée indéterminée hors période d'essai ou hors période de préavis ou de licenciement, ou travailleur Non Salarié (TNS) ou rémunéré à la commission ou retraité,
- avoir un *revenu net global* égal ou supérieur à 3 fois le montant du *loyer* annuel à garantir,
- avoir sa résidence fiscale en France,
- avoir régularisé un engagement de cautionnement solidaire.

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

En cas de **pluralité de locataires** en situations non précaires (CDI, TNS, retraité) et situation précaire (CDD, intérim, demandeur d'emploi, RSA...), 2 conditions doivent être respectées :

- le ou les locataires en situation non précaire doivent justifier d'un revenu mensuel minimum de 2 fois le loyer mensuel charges comprises
- le cumul des revenus de tous les locataires doit être de 3 fois le loyer mensuel charges comprises

	Locataire A	Locataire B	Cumul des revenus mensuels A + B	Bail d'habitation principale (loi 1989) Baux non meublés/meublés
<u>Cas de pluralité de locataires</u>	Revenu Net Global du CDI /CDD /Intérimaire /Intermittent /Retraité /TNS	Autre (RSA, Allocations, Pôle emploi, pension, rente...) ou Etudiant/Apprenti		
CDI / CDD / Intérimaire / Intermittent / TNS / Retraité + Autre (demandeur d'emploi, Allocation, RSA...) Ou Etudiant/Apprenti	3 et +	Sans objet	3 et +	Solvabilité acquise
	Entre 2 et 3	Complément au revenu du locataire A	3 et +	Solvabilité acquise
	Entre 2 et 3	Sans objet	Entre 2 et 3	Impossible
	Moins de 2	Sans objet	3 et +	Impossible
	Moins de 2	Sans objet	Entre 2 et 3	Impossible
	Moins de 2	Sans objet	Moins de 2	Impossible
Locataire en place depuis plus de 6 mois, sans incident de paiement	Sans objet	Sans objet	Sans objet	Solvabilité réputée acquise

Les locataires « déjà en place » au moment de la souscription font l'objet de conditions d'acceptation spécifiques par rapport aux « *Locataires entrant* » au moment de la souscription

- Locataire entrant : jusqu'à 1 mois après son entrée dans le logement
= La Solvabilité du locataire ou des locataires doit être acquise (validation des justificatifs de solvabilité)
⇒ La garantie prend effet à la date d'adhésion, sans période probatoire
- Locataire en place : entre 1 mois et 6 mois après son entrée dans le logement
= La Solvabilité du ou des locataire(s) doit être acquise (validation des justificatifs de solvabilité). En complément, le décompte des 6 derniers mois ainsi que l'attestation de non-sinistralité doivent être transmis.
⇒ Pas de période probatoire et prise de garantie immédiate
- Locataire en place : plus de 6 mois après son entrée dans le logement
= Transmettre uniquement le décompte des 6 derniers mois et l'attestation de non-sinistralité. (Les justificatifs de solvabilité ne sont pas nécessaires.)
Dans ce cas, la solvabilité est considérée acquise après une période probatoire de 3 mois pendant laquelle la garantie ne peut pas être déclenchée.

Toutefois, la garantie ne peut être accordée pour les locataires qui n'ont pas acquitté la totalité du quittancement émis à la date d'effet des garanties (dépôt de garantie, loyers ou arriérés de charges...) ou qui ont fait l'objet d'incidents de paiement ou de litiges.

3) POUR TOUTE DEMANDE DE SOUSCRIPTION : OBTENIR LES JUSTIFICATIFS DE LA SOLVABILITE DES TITULAIRES DU BAIL (ET DE LA CAUTION SOLIDAIRE EVENTUELLEMENT)

Les justificatifs de solvabilité mentionnés dans le tableau ci-dessous doivent être accompagnés :

- d'une copie intégrale du bail de location intégrant une clause résolutoire et clause de solidarité (Conditions Particulières et Conditions Générales)
- d'une pièce d'identité du ou des locataire(s)

Situation/Qualité du locataire	Justificatifs de solvabilité à fournir
Salarié en CDI hors période d'essai	Copie des 3 dernières fiches de paie ou à défaut les fiches de paie depuis la signature du contrat de travail, copie du contrat de travail ou attestation de l'employeur de moins d'un mois
Salarié en CDI en période d'essai, CDD, intérimaire, contrat de qualification, tout contrat précaire	Copie des 3 dernières fiches de paie ou à défaut les fiches de paie depuis la signature du contrat de travail, copie du contrat de travail et dernier avis d'imposition
Salarié du secteur public titulaire	Copie des 3 dernières fiches de paie ou à défaut les fiches de paie depuis la titularisation
Salarié du secteur public non titulaire (stagiaire)	Copie des 3 dernières fiches de paie ou à défaut depuis la date d'affectation ou attestation d'affectation
Travailleur Non Salarié, Profession libérale, Auto-Entrepreneur, rémunéré à la commission	Le dernier avis d'imposition sur le revenu
Etudiant	Copie de la carte d'étudiant (rappel: document valide jusqu'au 1er octobre de l'année suivante) ou certificat de scolarité en cours de validité à la date du bail
Apprenti	Copie des 3 dernières fiches de paie ou à défaut les fiches de paie depuis la signature du contrat d'apprentissage et copie du contrat/certificat d'apprentissage en cours de validité à la date du bail
Retraité depuis moins de 2 ans	Dernier décompte de la ou des caisse(s) de retraite, ou en cas d'ouverture de droits, notification d'ouverture des droits des caisses principales et complémentaires
Retraité depuis plus de 2 ans	Le dernier avis d'imposition sur le revenu
Demandeurs d'emploi	Justificatifs de versement du revenu Pôle emploi des 3 derniers mois
Salarié en chèque emploi service	Copie des 3 dernières fiches de paie ou à défaut les fiches de paie depuis la signature du contrat de travail et la copie du contrat de travail
Salarié travaillant à l'étranger et imposable en France	Le dernier avis d'imposition sur le revenu et 3 dernières fiches de paie
Salarié travaillant à l'étranger non imposable en France	Revenus non pris en compte dans le calcul de solvabilité
Locataire en place depuis plus de 6 mois sans incident de paiement	Solvabilité réputée acquise (Justificatifs de revenus facultatifs)

Caution solidaire	Justificatifs de solvabilité à fournir
Caution solidaire du même foyer fiscal	Justificatifs identiques que pour un locataire – Pas de minimum de revenu par caution
Caution solidaire de foyers fiscaux distincts	Justificatifs identiques que pour un locataire – Minimum revenu de 2 fois le loyer charges comprises par caution

La solvabilité peut également être obtenue par l'intervention d'une caution solidaire uniquement lorsque le ou les locataires

sont étudiants. Outre ses revenus, la caution solidaire doit aussi réunir les conditions suivantes :

- être titulaire d'un contrat à durée indéterminée hors période d'essai ou hors période de préavis ou de licenciement, ou travailleur Non Salarié (TNS) ou rémunéré à la commission ou retraité,
- avoir un revenu net global égal ou supérieur à 3 fois le montant du loyer annuel à garantir,
- avoir sa résidence fiscale en France,
- avoir régularisé un engagement de cautionnement solidaire.

Attention : les revenus de la caution solidaire et du Locataire ne se cumulent pas pour le calcul de la solvabilité et celle-ci doit se porter garant pour tous les titulaires du bail et pour la totalité du montant du loyer charges comprises

Autres Revenus	Justificatifs de solvabilité à fournir
Revenus fonciers	Non pris en compte dans le calcul de solvabilité
Congés maternité	Attestation de paiement de la Sécurité Sociale et copie des 3 dernières fiches de paie
Arrêt maladie	Attestation de paiement de la Sécurité Sociale et copie des 3 dernières fiches de paie
Heures supplémentaires, prime de résultat, prime de panier, frais de déplacement récurrents	Copie des 3 dernières fiches de paie ou à défaut les fiches de paie depuis la signature du contrat de travail
Heures supplémentaires, prime exceptionnelle, prime de résultat, prime de panier, frais de déplacement non récurrents	Non pris en compte dans le calcul de solvabilité
13 ^{ème} mois	Voir cas du salarié CDI hors période d'essai + Copie de la ou des fiches de paie faisant apparaître le 13 ^{ème} mois
Pensions alimentaire	Le dernier avis d'imposition
Rentes	Le dernier avis d'imposition
Allocations prises en compte PAJE, AJE, AA, ASF, AES, AF, APE, CF, API, AAH, Aide personnalisée au logement, RSA	Justificatif de paiement de la CAF datant de moins de 3 mois Pour l'APL, fournir une attestation de simulation établie par la CAF ou simulation établie par le locataire sous réserve de justifier des éléments constitutifs de la simulation
Allocations/Primes non prises en compte : CLC, APP, ARS, Prime de déménagement, Prime de Noël, prime de naissance	Non prises en compte dans le calcul de solvabilité

Allocations :

PAJE: Prestation d'accueil du jeune enfant (de 0 à 3 ans par enfant)

AJE: Allocation Jeune Enfant

AA: Allocation d'Adoption de 0 à 3 ans

ASF: Allocation de Soutien Familiale (pas de conditions de durée)

AES: Allocation d'Education Spécialisé&e (de 1 à 5 ans)

AF: Allocations Familiales

APE: Allocation Parentale d'Education (de 0 à 3 ans)

CF: Complément Familial

API: Allocation Parents Isolés (de 0 à 3 ans)

AAH: Allocation Adultes Handicapés (de 1 an à 5 ans)

Aide personnalisée au logement = APL, ALF et ALS

CLC: Allocation de libre choix

APP: Allocation de présence parentale

ARS: Allocation de rentrée scolaire

Revenus financiers: Dividendes, plus value....

RSA: Revenu de solidarité active

Mentions légales :

Le contrat Assurance Loyers Impayés est un contrat proposé par la **MAIF** et géré et souscrit par l'intermédiaire de **Gestion Assurances SA (une marque de la société Groupe Solly Azar)** auprès de **SERENIS ASSURANCES SA** (porteur du risque).

MAIF - société d'assurance mutuelle à cotisations variables - CS 90000 - 79 038 Niort Cedex 9

Groupe Solly Azar - Société de courtage d'assurances - 60 rue de la Chaussée d'Antin 75439 Paris Cedex 09 - SAS au capital de 200 000 € RCS Paris 353 508 955 - ORIAS 07008500 (www.orias.fr)

SERENIS ASSURANCES SA - Société anonyme au capital de 16 422 000 € - 350 838 686 RCS ROMANS - N°TVA : FR13350838686 - Adresse postale : 63 chemin Antoine Pardon 69814 TASSIN CEDEX

Entreprises régies par le Code des assurances et soumises à l'Autorité de Contrôle Prudentiel et de Résolution (ACPR) - 61 rue Taitbout 75436 Paris Cedex 09.