



FAQ SOLVABILITE ORPI

1. Sur quelles bases devons-nous prendre en charge les revenus fonciers?

Les revenus fonciers pris en compte sont les revenus fonciers nets qui apparaissent sur l'avis d'imposition N-1

Nous vous rappelons que les revenus fonciers sont pris en compte en tant que revenus complémentaires.

2. Est-ce qu'un CDI avec période d'essai mais sans 1er bulletin de salaire peut être accepté?

Oui ce type de dossier peut être accepté uniquement sur agrément dérogatoire de FILHET ALLARD & Cie sur présentation du contrat de travail signé des deux parties (une promesse d'embauche ou une simple attestation employeur ne peut suffire)

3. L'attestation employeur stipulant que le salarié est en CDI mais ni en période de préavis suite licenciement ou rupture conventionnelle est-elle légale ? En effet la liste loi ALUR ne précise pas de le mentionner ?

Nous nous conformons à ce que prévoit le décret de Novembre 2015, l'attestation employeur devra préciser "la nature du contrat, le poste occupé, la rémunération, la date d'entrée en fonctions et le cas échéant la durée de la période d'essai."

Si votre attestation employeur ne précise pas que le candidat locataire n'est "ni en période de préavis suite licenciement ou rupture conventionnelle " vous ne pourrez pas vous voir opposer un refus en cas de sinistre.

Bien entendu il est préférable que cette mention apparaisse dans l'attestation employeur. C'est une sécurité de plus pour votre dossier.

4. Petite question concernant le 1er cas pratique sur la solvabilité du candidat: les allocations familiales ne sont prises en compte qu'à hauteur de 20% ?

En effet, les allocations familiales sont prises en compte en tant que revenus complémentaires à hauteur de 20%. Seules les allocations logement (AL, APL) sont prises en compte à hauteur de 100% sur présentation d'une simulation.



5. Est ce que l'allocation chômage est pris en compte à 100%? Merci

Les allocations chômage sont prises en compte en tant que revenus complémentaires à hauteur effectivement de 100%

6. Peut-on souscrire à la GLI en cours de bail?

Oui, dans ce cas il n'y a pas d'étude de solvabilité ni d'agrément à obtenir

Pour pouvoir bénéficier des garanties le bail doit avoir une antériorité d'au moins douze mois sans incident de paiement et le locataire doit être à jour lors de la mise en garantie.

Il n'y a pas de carence.

7. Peut-on souscrire à l'assurance pour un locataire déjà en place et qui a déjà subi un impayé ?
Sachant qu'à ce jour il est à jour de ses loyers,

Pour pouvoir bénéficier des garanties nous vous rappelons que le locataire ne doit pas avoir connu d'incident de paiement sur les 12 derniers mois et être à jour lors de la mise en garantie.

L'impayé en question doit donc avoir lieu avant ce délai de 12 mois de bon paiement pour que le lot soit garanti.

8. La validation par la plateforme doit-elle être nécessairement liée à un bien à ou peut-elle s'appliquer à un loyer maxi?

L'agrément est délivré sur une candidature pour un bien donné et pour un loyer donné.

En cas de modification du bien concerné, et sous réserve que le loyer soit égal ou inférieur, l'agrément perdurera.

9. Quid des cdd ?

Il faut distinguer plusieurs situations

- **Un CDD avec une durée résiduelle d'au moins 12 mois est assimilé à un CDI et est donc pris en compte en tant que revenu principal. Si la solvabilité est acquise vous pourrez l'agréer vous-même.**
- **Si par contre il s'agit d'un CDD avec une durée résiduelle d'au moins 9 mois il pourra être également assimilé à un CDI mais devra faire obligatoirement l'objet d'un accord dérogatoire par FILHET ALLARD & Cie.**
- **Un CDD qui vient juste de commencer ou qui va commencer prochainement (que ce soit les CDD avec une durée résiduelle d'au moins 12 mois ou 9 mois) sans premier bulletin de salaire, signé des deux parties devra également nous être soumis pour agrément**
- **Un CDD avec une durée résiduelle entre 6 et 9 mois peut être pris en compte en tant que revenus complémentaire.**
- **Un CDD avec une durée résiduelle inférieure à 6 mois ne peut pas être pris en compte.**



10. Dans quelle condition peut-on prendre en compte les allocations chômage ? Pour un candidat seul ou pour la solvabilité pour deux candidats en couple ?

Le chômage étant pris en compte comme un revenu complémentaire si le locataire est seul titulaire du bail et qu'il ne dispose pas de revenus principaux, vous ne pouvez pas accepter ce dossier.

Il faut en effet obligatoirement un revenu principal pour prendre en compte les allocations chômage en complément

Les allocations chômages peuvent être prises en compte à 100% en revenu principal, uniquement pour les locataires bénéficiant d'une dispense de recherche d'emploi délivrée par Pôle Emploi.

11. Dans quel cas les revenus d'un intérimaire sont considérés en revenus principaux ?

CG 2014 - Les intérimaires disposant d'un contrat dont la période restant à courir à la date de signature du bail est supérieure à 12 mois pourront être pris en compte en revenus principaux si par ailleurs les conditions de solvabilité sont remplies.

CG 2016 - Les intérimaires pouvant justifier d'une antériorité de 24 mois pourront être pris en compte en revenus principaux si par ailleurs les conditions de solvabilité sont remplies.

12. Quant est-il du CDI d'agence d'intérim ?

Le CDI intérimaire est juridiquement considéré comme un CDI.

13. Un étudiant avec garant à l'étranger ? Quels justificatifs doit-on vous fournir ?

La résidence fiscale des garants doit impérativement être en France y compris DOM TOM. Les dossiers avec garants résidants à l'étranger doivent être soumis à FILHET ALLARD & Cie.

14. Dans le cadre d'une colocation si l'un des colocataires s'en va mais que personne ne le remplace comment cela se passe-t-il ?

La solvabilité doit dans ce cas être réétudiée avec le locataire restant.

