



# LES CLES POUR MAITRISER LA MISE EN GARANTIE DES BIENS GERES



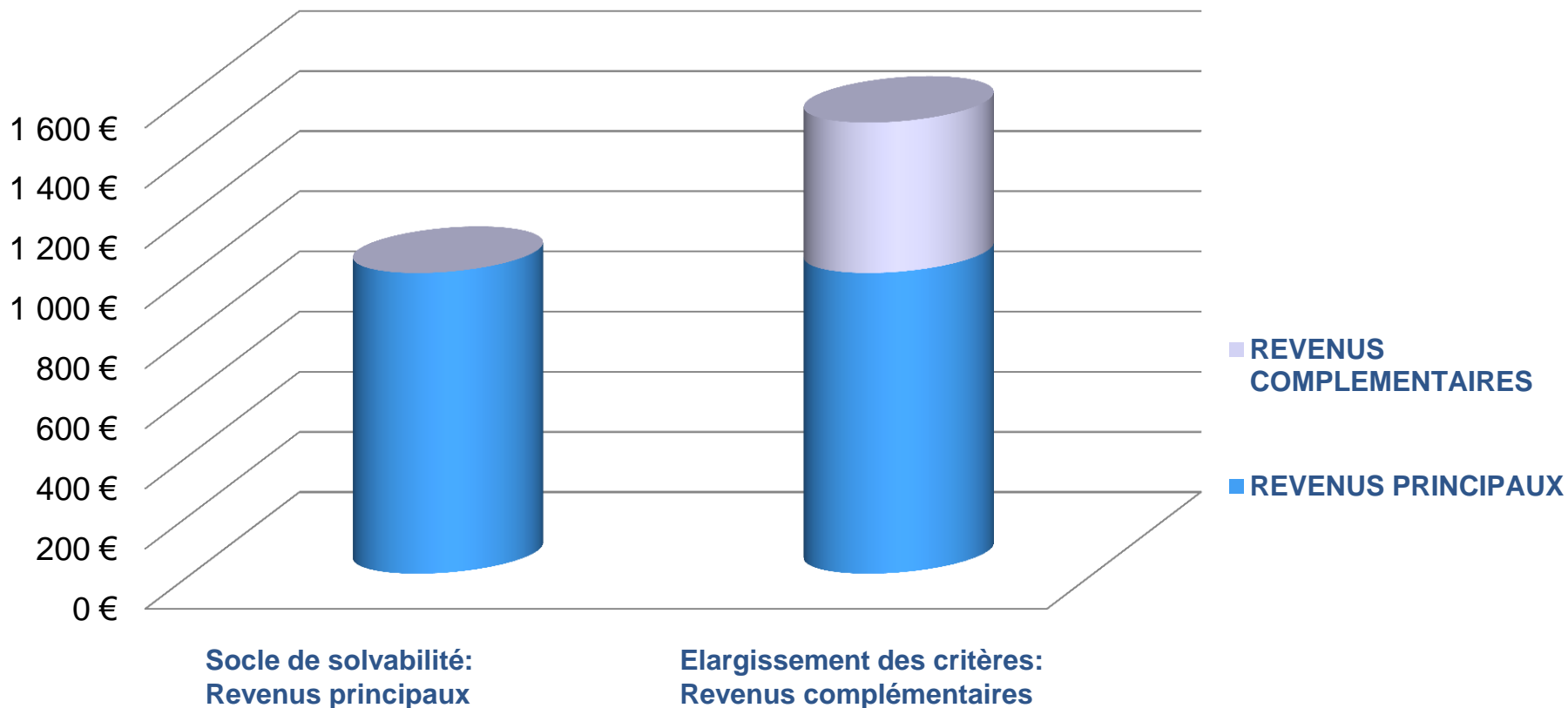
Bordeaux - Paris - Lyon - Toulouse - La Rochelle - Genève - Madrid





## Les revenus du locataire

---



**Le montant des revenus complémentaires ne doit pas excéder le montant des revenus principaux.**



**L'analyse de la solvabilité du locataire s'effectue à la date de signature du bail et conformément au taux de solvabilité figurant dans votre contrat d'assurance.**



## REVENUS PRINCIPAUX

- Contrat à Durée Indéterminée
- Commissions et primes contractuelles récurrentes (3 derniers bulletins de salaire et avis d'imposition)
- Les revenus des professions indépendantes si elles justifient d'une activité de plus de **deux ans**
- Contrat à Durée Déterminée / Contrats d'intérim (assimilés à un Contrat à Durée Indéterminée) dont la durée résiduelle est d'au moins **12 mois**
- Les pensions de retraite et de pré retraite
- L'allocation adulte handicapé et autres pensions d'invalidité



## REVENUS COMPLEMENTAIRES

- Allocation logement
- Allocations familiales à hauteur de 20%
- Allocation chômage
- Pension alimentaire
- Revenus Fonciers
- Contrat à Durée Déterminée dont la durée résiduelle est d'au moins **6 mois**
- Intérimaires s'il ressort une activité régulière sur les **6 derniers mois**
- Intermittents du spectacle s'il ressort une activité régulière sur les **24 derniers mois**





## POUR UNE SOLVABILITE DE 37%

- Contrat à Durée Indéterminée
- Allocations familiales
- Loyer de 800 €



Net imposable : 1880 €  
Allocation Pour le Logement : 300 €  
allocations CAF : 130 €

= 2 310 €

**solvabilité acquise**

- Contrat à Durée Déterminée (plus de 12 mois)
- Contrat à Durée Déterminée (plus de 6 mois)
- Loyer de 800 €



Net imposable principal : 1 510 €  
Net imposable complémentaire : 800 €

= 2 310 €

**solvabilité acquise**

- Gérant depuis moins de deux ans
- Loyer de 800 €



Net imposable : 8 000 €

**Refus** du fait du manque d'antériorité de la Société sans tenir compte des revenus

**solvabilité non acquise**

- Contrat à Durée Indéterminée
- Revenus fonciers
- Loyer de 800 €



Net imposable : 1 000 €  
Revenus fonciers : 1 200 €

**Refus** car les revenus complémentaires ne peuvent être pris en compte qu'à hauteur de 1 000 € et le total des revenus reste insuffisant pour atteindre le taux d'effort.

**solvabilité non acquise**



### CONSTITUTION DU DOSSIER LOCATAIRE

Nous nous contentons des pièces constitutives que vous pouvez demander au locataire conformément à la loi ALUR .



En revanche tout revenu complémentaire avancé par le candidat locataire sans le justificatif correspondant ne pourra être retenu dans le calcul de la solvabilité.



## L'agrément dérogatoire

---

### DOSSIERS SANS INTERROGATION

- La solvabilité est acquise
- Le dossier locataire est conforme



→ L'agence est en autonomie pour mettre le lot en garantie.

- La solvabilité n'est pas acquise
- Le dossier locataire est non conforme



→ L'agence est en autonomie pour refuser le dossier locataire.

### DOSSIERS ATYPIQUES

Pour tout dossier exceptionnel et non conforme aux règles de solvabilité exposées précédemment :



→ L'agence peut transmettre le dossier et le formulaire de demande d'agrément au service production FILHET ALLARD & CIE.

Réponse et avis sous 48h si le dossier est complet.

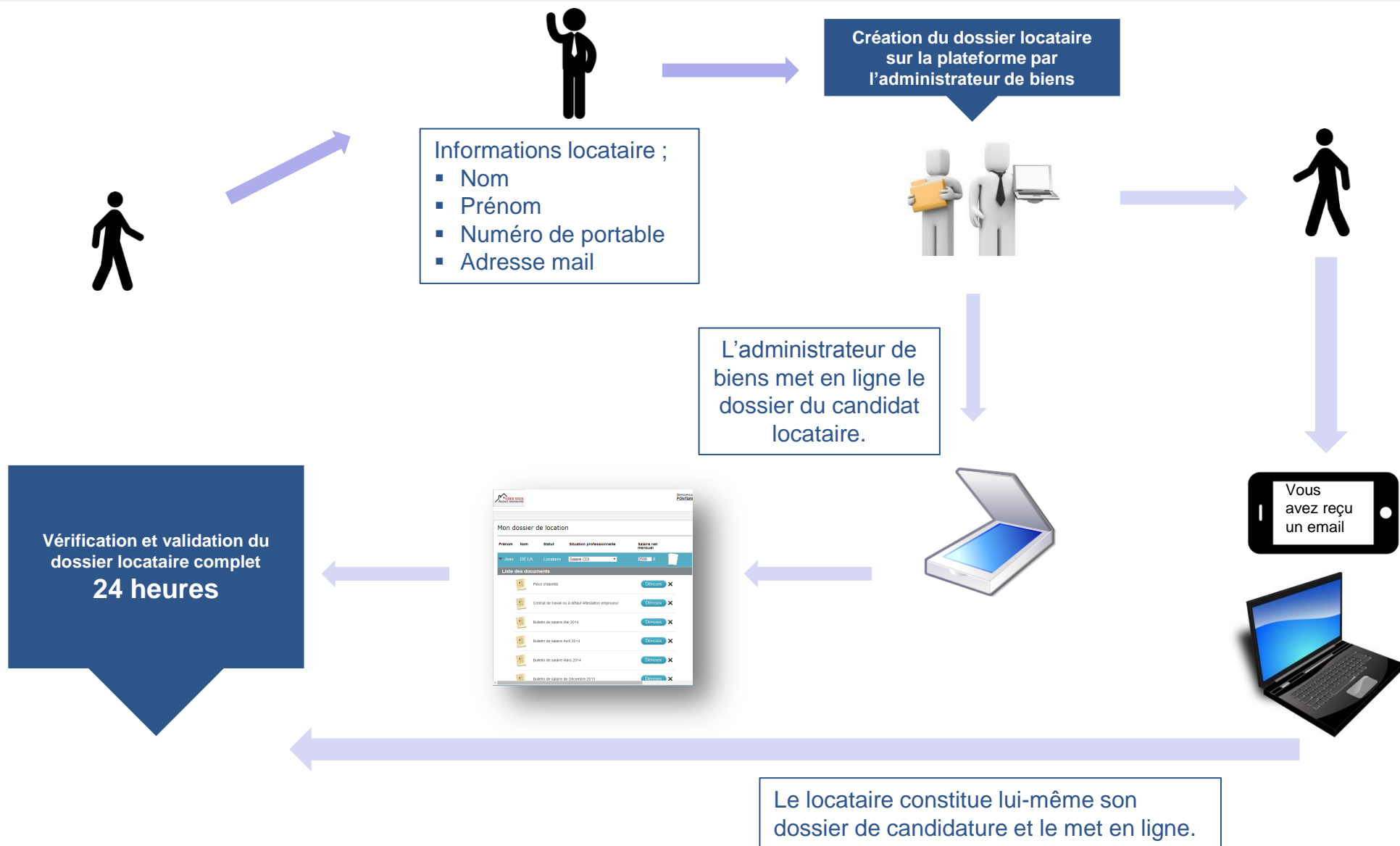








## La plateforme d'agrément systématique Service optionnel





Vérification et  
validation du dossier  
locataire complet  
**24 heures**

- ✓ Complétude du dossier
- ✓ Véracité des pièces
- ✓ Vérifications d'usage
- ✓ Conformité au contrat Loyers Impayés
- ✓ Délivrance d'un Agrément pour mise en garantie



L'ADB informe le locataire que son dossier est retenu.



**100%**  
CONFORME

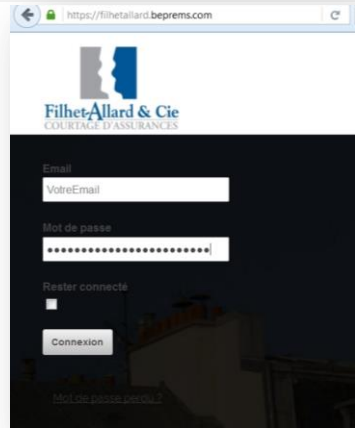


Le dossier du locataire est archivé et reste consultable à tout moment.

Si besoin, plusieurs demandes peuvent être faites pour un même bien.

- ✓ Prestation acquise pour un taux de 0,20 % TTC du quittancement.
- ✓ Taux applicable sur la totalité des lots assurés.





## 2P - 550+50 € - 12 rue de passy, 92380 Garches

Code agence :FATEST01 - contrat : - Taux d'effort : 0.33

[Supprimer la liste](#) [Modifier votre liste](#)

Tous	Nom	Rev mensuel	Loyer max	Info	Email	Tel	Documents	Statut	Action
<input type="checkbox"/>	DUMORTIER	2550	842		b dumortier@beprems.com	0626309496	Certifié	Contacté	Voir PDF Action Agrément
<input type="checkbox"/>	DUBOIS		-		hdkermadec@gmail.com	0626309496		Contacté	Voir PDF Action Agrément

[Sélection](#) [Ajouter un dossier](#)



### Agrément pour mise en garantie loyers impayés

**Administrateur de biens**  
Nom : AGENCETEST  
Adresse : 12 rue d'afour, 75006 paris  
N° contrat : FA2015  
Compagnie : GREAT AMERICAN  
Taux effort acceptable : 37%

**Locataire(s)** / **Garant(s)**  
Référence dossier : DUM0089  
DUMORTIER Benoit  
Salarié CDI Confirmé

**Bien**  
Référence : FATEST01  
Adresse : 35 rue de La Tour  
Loyer + charges : 550+50 €

**Agrément**  
Date  
 conforme aux exigences de capacité locative de votre contrat

**Motifs**  
Revenu principaux : 2550  
Revenu complémentaires : 0  
Quittancement : 600  
Taux d'effort : 600/2550 = 23%

Les agréments sont réalisés sous réserve de la consultation du dossier conformément aux conditions générales de nos contrats.  
La validité d'un agrément est d'un mois à compter de la date d'avis. Toute actualisation du dossier suppose de la signature du bail et d'un accord avec le dossier préalable pour l'obtention de l'agrément. La compagnie accepte une durée maximale d'un mois entre la signature du bail et la prise d'effet.

Synthèse Documents locataire Solvabilité Contrôles **Communications**

DUMORTIER **Certifié** [Voir le certificat](#)

### Contrôles données saisies

Contrôle auto	Retenu dans certificat
<b>Calcul des charges</b> Charges : 300 / Brut : 1800 = 16 %	<input checked="" type="checkbox"/> Cohérence du calcul des charges salariales
<b>Contrôle salaire mensuel / impôts</b> Revenu mensuel : 1500 *12 =18000 / Impôts : 18000 = 0 % Contrôle auto : <b>OK</b>	<input checked="" type="checkbox"/> Cohérence du salaire mensuel avec les montants déclarés aux impôts
<b>Contrôle salaire annuel / impôts</b> Revenu annuel paye : 19636 / Impôts : 18000 = 9 % Contrôle auto : <b>OK</b>	<input checked="" type="checkbox"/> Cohérence du salaire annuel des bulletins de paye avec les montants déclarés aux impôts

### Vérifications externes

- Identité vérifiée et cohérente
- Employeur existe et cohérent / Infogreffe
- Contrôle effectué sur le site des impôts

### Vérification employeur

Par	Employeur	Type	Vérifications	Date	Action
Beprem's	JULIE MARTIN	Appel	Présence au sein des effectifs, Type de contrat de travail, Niveau de salaire,	2016-01-04 18:00	



A : hdk@beprems.com  
Cc :  
Objet : Votre recherche de location

**Bonjour Jean DE LA FONTAINE,**

Nous vous remercions d'être entré(e) en contact avec nous pour nos annonces de location.

Suite à votre visite, merci de compléter votre dossier.

Nous vous avons créé un espace sécurisé pour compléter vos informations personnelles et nous transmettre votre dossier de location:

[Accéder à mon espace sécurisé](#)

Ne perdez pas de temps, les dossiers complets sont prioritaires.

**Votre agence AGENCE CHEZ VOUS**









**CHEZ VOUS**  
AGENCE IMMOBILIERE

Bienvenu FONTAINE

## Mon dossier de location

Prénom	Nom	Statut	Situation professionnelle	Salaire net mensuel
Jean	DE LA...	Locataire	Salarié CDI	2500 €

**Liste des documents**

	Pièce d'identité	DÉPOSER	X
	Contrat de travail ou à défaut Attestation employeur	DÉPOSER	X
	Bulletin de salaire Mai 2014	DÉPOSER	X
	Bulletin de salaire Avril 2014	DÉPOSER	X
	Bulletin de salaire Mars 2014	DÉPOSER	X
	Bulletin de salaire de Décembre 2013	DÉPOSER	X

Synthèse Documents locataire Solvabilité Contrôles Communications

**Locataire - Carole DUBOIS - Salarié CDI**

<input type="checkbox"/>	Pièce d'identité	Déposer	Attendu	X
<input type="checkbox"/>	Contrat de travail ou à défaut Attestation employeur	Déposer	Attendu	X
<input type="checkbox"/>	Bulletin de salaire novembre	Déposer	Attendu	X
<input type="checkbox"/>	Bulletin de salaire octobre	Déposer	Attendu	X
<input type="checkbox"/>	Bulletin de salaire septembre	Déposer	Attendu	X
<input type="checkbox"/>	Avis d'imposition 2015 sur le revenu 2014	Déposer	Attendu	X
<input type="checkbox"/>	Quittance de loyer novembre ou taxes foncières	Déposer	Attendu	X

Sélection Ajouter un colocataire Ajouter un garant





Le service d'agrément systématique est synonyme de délais de traitement longs.

L'agrément est délivré dans un délai de 24 heures à compter de la complétude du dossier locataire.

**FAUX**

FAUX

Avec l'agrément systématique aucun sinistre ne peut être rejeté pour non-conformité du dossier locataire.

L'agrément systématique garantit à 100 % la conformité du dossier locataire aux conditions du contrat.

**VRAI**

VRAI

Le service d'agrément systématique comprend les vérifications d'usage (appel employeur ou vérification de l'existence de l'entreprise).

Les vérifications d'usage sont effectuées dans le cadre de la délivrance d'un agrément.

**VRAI**

VRAI

Le service d'agrément systématique ne permet pas de solliciter Filhet Allard & CIE pour une dérogation

Les conditions du contrat d'assurance sont respectées sur la plateforme. En cas de refus sur un dossier pouvant faire l'objet d'une dérogation vous pouvez solliciter votre équipe dédiée.

**FAUX**

FAUX



➤ **Votre équipe de gestion au quotidien chez FILHET ALLARD & CIE**

**Pascale PERUGINI**  
Gestionnaire  
**05 57 93 28 37**  
pperugini@filhetallard.com

**Vincent ABDEDOU**  
Gestionnaire  
**05 57 93 28 38**  
vabdedou@filhetallard.com



- **Questions / Réponses**
- **Replay disponible pendant 7 jours**
- **Document en ligne sur [netassura.com](https://netassura.com)**

**Identifiant : adresse mail de l'agence *@orpi.com***

**Mot de passe : code agence à 6 chiffres**

- **Webinar sur le même thème prochainement**
- **Webinar sur le thème de la gestion de sinistre avant la fin de l'année**
- **Votre avis nous intéresse**
- **N'hésitez pas à nous noter**