

## Mise en garantie des lots

### 1. Comment valider l'éligibilité d'un locataire entrant ?

Envoyez votre dossier locataire au service Agrément à [gli@agrement.galian.fr](mailto:gli@agrement.galian.fr), service offert par GALIAN. Service joignable au **01 76 34 03 08**. La durée de validité de l'Agrément est de 90 jours.

### 2. Comment valider l'éligibilité d'un locataire en place ?

Vous pouvez valider l'éligibilité du locataire sur la base de 6 mois de bon paiement (solde à 0 euros) avant le mois de mise en garantie. Conservez dans votre dossier locataire le décompte présentant les 6 mois de bon paiement ; il vous sera demandé en cas de sinistre.

### 3. Comment procéder pour la mise en garantie ?

Le bordereau mensuel doit être envoyé à GALIAN avant le 25 du mois à [assurance.iard@galian.fr](mailto:assurance.iard@galian.fr), accompagné de [l'avis de règlement complété](#). Nous vous rappelons que ce délai du 25 du mois doit être respecté.

### 4. Comment effectuer le règlement de la prime d'assurance ?

- Si vous êtes en **prélèvement automatique**, vous n'avez pas d'autre démarche à réaliser.
- Si vous êtes en **paiement par chèque**, vous devez procéder au règlement par virement en précisant le libellé suivant : nom du cabinet, numéro client, numéro contrat et le mois réglé. Le RIB GALIAN vous sera adressé sur demande à [direction.commerciale@galian.fr](mailto:direction.commerciale@galian.fr).

### 5. Puis-je accepter une demande de congés par email ?

La demande de congés doit être remise en mains propres ou transmise par lettre recommandée.

### 6. Qu'en est-il des locataires de locaux professionnels et commerciaux ?

**Rappel important :** Contrairement à ce qui a pu ressortir de certaines déclarations, **les textes ne permettent pas aux locataires de suspendre ou d'étaler, même provisoirement, le paiement de leur loyer. Tous les locataires de locaux commerciaux, professionnels ou d'habitation sont ainsi tenus de payer leur loyer et charges dans les délais prévus contractuellement, sous peine de sanctions.** Une exception est prévue par les textes : une interdiction d'application de sanctions en cas de non-paiement de loyers limitée à certains professionnels locataires de locaux commerciaux ou professionnels.

=> Suite de la réponse page suivante.

## 6. Qu'en est-il des locataires de locaux professionnels et commerciaux ? (suite)

- **Suspension des effets de la clause résolutoire pour tous les baux commerciaux, professionnels ou d'habitation**

L'Ordonnance n° 2020-306 prévoit notamment que les clauses résolutoires et autres clauses contractuelles qui auraient dû produire ou commencer à produire leurs effets entre le 12 mars 2020 et le 24 mai 2020 (période de confinement) sont suspendues.

Ces clauses ne **prendront effet** qu'un mois après la fin de cette période à ce jour fixée au 24 mai 2020, soit **le 24 juin 2020**, si le débiteur n'a pas exécuté son obligation entre temps.

Exemple : Si un commandement de payer visant la clause résolutoire est délivré le 25 mars 2020, celui-ci ne produira pas ses effets le 26 avril 2020 mais le 24 juin 2020, soit un mois après la fin de la période d'urgence sanitaire.

- **Interdiction de sanctionner certains locataires de baux commerciaux ou professionnels en cas de non-paiement du loyer**

### 1- Bénéficiaires

- Les entreprises placées en état de sauvegarde, de redressement judiciaire ou de liquidation judiciaire.
- Les personnes physiques (travailleurs indépendants, artistes-auteurs, etc.) ou les personnes morales de droit privé (sociétés, associations, etc.) exerçant une activité économique et remplissant les conditions cumulatives suivantes :
  - ✓ Avoir débuté leur activité avant le 1er février 2020
  - ✓ Ne pas avoir déposé de déclaration de cessation de paiement au 1er mars 2020
  - ✓ Avoir un **effectif inférieur ou égal à 10 salariés**,
  - ✓ Avoir un **chiffre d'affaires hors taxes inférieur à un million d'euros** sur le dernier exercice clos ou un chiffre d'affaire mensuel moyen de moins de 83 333 € HT entre la date de création de l'entreprise et le 29 février 2020,
  - ✓ Avoir un **bénéfice imposable** augmenté le cas échéant des sommes versées au dirigeant qui n'excède pas 60 000 € au titre du dernier exercice clos. Lorsque l'entreprise n'a pas encore clos un exercice, le bénéfice imposable (augmenté le cas échéant des sommes versées au dirigeant) est alors établi à la date du 29 février 2020, sur la durée d'exploitation et ramené sur 12 mois,
  - ✓ et elles ont :
    - soit fait l'objet d'une interdiction d'accueil du public entre le 1er et le 31 mars 2020,
    - soit subi une **perte de chiffre d'affaires supérieure à 50 %** sur cette période par rapport à l'an dernier, ou pour une entreprise créée après le 1er mars 2019 par rapport au chiffre d'affaire mensuel moyen sur la période comprise entre la date de création de l'entreprise et le 29 février 2020

### 2- Loyers concernés

Les loyers échus **après le 12 mars 2020** et durant un délai de 2 mois après la date de cessation de l'état d'urgence sanitaire, soit pour l'heure **jusqu'au 24 juillet 2020**.

Cela signifie que les retards de paiement de loyers dus antérieurement au 12 mars 2020 seraient sanctionnables.

### 3 - Interdiction d'appliquer des sanctions en cas de non-paiement des loyers

Les textes ne permettent pas la suspension ou l'étalement des loyers mais interdisent uniquement au bailleur, durant cette période de confinement, de réclamer au locataire bénéficiaire de la mesure, des pénalités et intérêts de retard ou d'engager une procédure en résiliation du bail et expulsion. Le locataire demeure tenu au paiement des loyers.

En cas de défaut de paiement du locataire durant cette période, le bailleur ne pourra également pas invoquer le bénéfice de la clause résolutoire.

A l'expiration du délai, le bailleur pourra à nouveau sanctionner le locataire en cas d'impayé.

## 7. Comment effectuer mes relances auprès des locataires en impayé ?

Les mises en demeure demandées dans le cadre de la déclaration d'impayés peuvent être effectuées de façon digitale via le site de La Poste (<https://www.laposte.fr/professionnel/lettre-recommandee-en-ligne>) ou par des prestataires offrant ces possibilités.

En cas de difficultés, nous acceptons les mises en demeure envoyées par email avec un accusé de réception qu'il faudra produire en cas de sinistre. Ce dispositif exceptionnel est accepté uniquement pendant la période de confinement.

## 8. Y a-t-il des dispositifs particuliers concernant la délivrance des commandements de payer suite à l'épidémie de COVID-19 ?

L'envoi de la saisine par email à votre huissier habituel est accepté et devra être produite lors de la déclaration du sinistre (copie de l'e-mail).

La saisine de l'huissier adressée par e-mail permet l'octroi de la garantie même si le commandement de payer ne peut être délivré immédiatement ou ne produira ses effets qu'à l'issue de la crise sanitaire au regard de l'ordonnance 2020-306 du 25 mars 2020. Une actualisation de la dette sera nécessaire auprès des huissiers pour les commandements qui n'auront pu être délivrés qu'à la fin de la période de crise. Si vous le souhaitez, les huissiers développent des solutions numériques expliquées via ce lien :

<https://www.efl.fr/actualites/affaires/details.html?ref=f93f02e59-7b72-4a09-a354-56c788055e43>

## 9. Etant en effectif réduit depuis le début du confinement, des sanctions seront-elles appliquées en cas de retard dans l'envoi des mises en demeure, saisines d'huissier, déclarations de sinistre ?

GALIAN souhaite être aux côtés de ses clients et n'appliquera pas de sanctions concernant les retards d'envoi de mises en demeure, saisines d'huissier, déclarations de sinistres jusqu'à la fin du confinement.

## 10. Dans l'hypothèse où je n'ai pas accès à l'ensemble des pièces du dossier locataire, comment faire la déclaration de sinistre ?

Nous vous demandons d'effectuer la déclaration de sinistre sur votre espace client, et de joindre les pièces justificatives en votre possession. Vous pourrez compléter cette déclaration par la suite.

Pour se connecter : <https://monespace.galian.fr/mon-agence/assurances-de-mes-clients> puis cliquer sur « Versalis » puis sur l'onglet « Déclaration de sinistres ».

## 11. Les indemnisations LI vont-elles se poursuivre pendant cette crise ?

GALIAN tiendra bien sûr ses engagements pris sur un sinistre déjà ouvert ou à venir malgré la pandémie. Aucune clause d'exclusion n'est prévue dans notre contrat. Néanmoins, utilisez l'adresse e-mail [indemnisation.assurances@galian.fr](mailto:indemnisation.assurances@galian.fr) pour échanger avec nos équipes actuellement en télétravail.

## 12. Qu'en est-il de l'allongement de la trêve hivernale ?

La trêve hivernale est prolongée jusqu'au 31 mai inclus, élément que nous prenons en compte. Ainsi les expulsions interviendront exceptionnellement cette année entre le 1<sup>er</sup> juin 2020 et le 31 octobre 2020. La garantie LI sera maintenue pendant l'allongement de la trêve hivernale.

### 13. Mon locataire a déposé son préavis et doit quitter le logement pendant le confinement, par quels moyens puis-je vérifier son départ et comment réaliser l'état des lieux de sortie ?

Les déménagements sont compliqués et fortement déconseillés en cette période. A ce titre, plusieurs possibilités :

- **Le locataire a quitté le logement et a remis les clefs** : c'est la remise des clefs qui fera foi et dans l'hypothèse où un sinistre serait en cours, c'est cette date qui sera retenue pour notre indemnisation. La preuve de la remise des clefs devra être produite par tout moyen.
- **Le locataire souhaite conserver le logement malgré son préavis** : il doit vous régler des indemnités d'occupation et quitter le logement à la fin du confinement.

### 14. Certains locataires titulaires d'un bail d'habitation désirent reporter le paiement de leurs loyers suite aux annonces du gouvernement. Est-ce légal ?

Les annonces du gouvernement concernent exclusivement les baux professionnels / commerciaux. Les baux d'habitation ne sont pas concernés. Les loyers restent donc exigibles. Pour en savoir plus : [https://immobilier.lefigaro.fr/article/coronavirus-le-gouvernement-ne-prevoit-pas-de-suspendre-tous-les-loyers\\_543b7064-6dec-11ea-a804-021e7c24f339/](https://immobilier.lefigaro.fr/article/coronavirus-le-gouvernement-ne-prevoit-pas-de-suspendre-tous-les-loyers_543b7064-6dec-11ea-a804-021e7c24f339/)

## NOUS CONTACTER

- Pour toute demande liée à la gestion et au suivi de votre **Garantie Financière** : [service.clients@galian.fr](mailto:service.clients@galian.fr)
- Pour toute demande liée à la **gestion de votre contrat Garantie des Loyers Impayés** et notamment l'envoi de vos bordereaux mensuels : [assurance.iard@galian.fr](mailto:assurance.iard@galian.fr)
- Pour toute demande liée à l'**indemnisation d'un sinistre Garantie des Loyers Impayés** : [indemnisation.assurances@galian.fr](mailto:indemnisation.assurances@galian.fr)
- Pour toute demande liée aux **formations RCP ou questions juridiques** : [rcp@galian.fr](mailto:rcp@galian.fr)
- Pour contacter **votre conseiller commercial** : par e-mail à [direction.commerciale@galian.fr](mailto:direction.commerciale@galian.fr) ou par téléphone sur leur numéro habituel.