
Comment trouver un locataire ?

Publié le 17/02/2012



Quels justificatifs peuvent lui être demandés ?

Comment trouver un locataire ?

Vous pouvez rechercher vous-même votre locataire (par relations, petites annonces dans les journaux, sur internet etc...) ou vous en remettre à un professionnel (notaire, agent immobilier).

Ils peuvent également vous représenter pour rédiger le bail et établir l'état des lieux.

Dès la mise en vente, la loi impose des mentions obligatoires pour toute annonce relative à la vente de lots de copropriété.

L'annonce devra mentionner :

- que le bien est soumis au statut de la copropriété,
- le nombre de lots de l'immeuble,
- le montant moyen de la quote-part du budget prévisionnel payée par le vendeur correspondant aux dépenses courantes,
- l'exercice ou non des procédures d'alerte ou de redressement .

Ils peuvent également vous représenter pour rédiger le bail et établir l'état des lieux.

Vous pouvez aussi, une fois votre locataire trouvé et le bail rédigé et signé par vos soins, confier à ce professionnel la gestion locative de votre bien.

Lorsque vous faites appel à un notaire, on parle de bail notarié. Les frais de rédaction du bail sont réglementés par le décret qui régit sa profession.

Bon à savoir : Le bail d'habitation notarié présente une supériorité juridique incontestable sur le bail sous seing privé. Il possède plusieurs avantages liés à son caractère d'acte authentique. (Pour plus d'information)

Les justificatifs à demander au futur locataire

Pour limiter les risques d'impayés, vous devez vous assurer que le locataire ait des revenus suffisants. Vous pouvez lui demander ses fiches de paie, son dernier avis d'imposition ... Les pièces pouvant être demandées au locataire sont présentées ci-dessous et sont réglementées par décret.

Enfin, si les revenus du locataire vous semblent insuffisants, vous pouvez demander qu'une tierce personne (une personne de l'entourage du locataire ou un organisme habilité) se porte caution en cas d'impayé. Les pièces pouvant être demandées au bailleur sont également présentées ci-dessous et sont réglementées par le Décret n° 2015-1437 du 5 novembre 2015.

Liste des pièces justificatives pouvant être exigées de chacun des candidats à la location

A. Une pièce justificative d'identité en cours de validité, comportant la photographie et la signature du titulaire parmi les documents suivants :

1. Carte nationale d'identité française ou étrangère.
2. Passeport français ou étranger.
3. Permis de conduire français ou étranger.
4. Document justifiant du droit au séjour du candidat à la location étranger, notamment, carte de séjour temporaire, carte de résident, carte de ressortissant d'un Etat membre de l'Union européenne ou de l'Espace économique européen.

B. - Une seule pièce justificative de domicile parmi les documents suivants :

1. Trois dernières quittances de loyer ou, à défaut, attestation du précédent bailleur, ou de son mandataire, indiquant que le locataire est à jour de ses loyers et charges.
2. Attestation d'élection de domicile établissant le lien avec un organisme agréé au titre de l'article L. 264-2 du code de l'action sociale et des familles.
3. Attestation sur l'honneur de l'hébergeant indiquant que le candidat à la location réside à son domicile.
4. Dernier avis de taxe foncière ou, à défaut, titre de propriété de la résidence principale.

C. - Un ou plusieurs documents attestant des activités professionnelles parmi les documents suivants :

1. Contrat de travail ou de stage ou, à défaut, une attestation de l'employeur précisant l'emploi et la rémunération proposée, la date d'entrée en fonctions envisagée et, le cas échéant, la durée de la période d'essai.
2. L'extrait K ou K bis du registre du commerce et des sociétés de moins de trois mois pour une entreprise commerciale.
3. L'extrait D 1 original du registre des métiers de moins de trois mois pour un artisan.

-
4. La copie du certificat d'identification de l'INSEE, comportant les numéros d'identification, pour un travailleur indépendant.
 5. La copie de la carte professionnelle pour une profession libérale.
 6. Toute pièce récente attestant de l'activité pour les autres professionnels.
 7. Carte d'étudiant ou certificat de scolarité pour l'année en cours.

D. - Un ou plusieurs documents attestant des ressources parmi les documents suivants :

1. Le dernier ou avant-dernier avis d'imposition ou de non-imposition et, lorsque tout ou partie des revenus perçus n'a pas été imposé en France mais dans un autre Etat ou territoire, le dernier ou avant-dernier avis d'imposition à l'impôt ou aux impôts qui tiennent lieu d'impôt sur le revenu dans cet Etat ou territoire ou un document en tenant lieu établi par l'administration fiscale de cet Etat ou territoire.
2. Trois derniers bulletins de salaires.
3. Justificatif de versement des indemnités de stage.
4. Les deux derniers bilans ou, à défaut, une attestation de ressources pour l'exercice en cours délivré par un comptable pour les professions non salariées.
5. Justificatif de versement des indemnités, retraites, pensions, prestations sociales et familiales et allocations perçues lors des trois derniers mois ou justificatif de l'ouverture des droits, établis par l'organisme payeur.
6. Attestation de simulation établie par l'organisme payeur ou simulation établie par le locataire relative aux aides au logement.
7. Avis d'attribution de bourse pour les étudiants boursiers.
8. Titre de propriété d'un bien immobilier ou dernier avis de taxe foncière.
9. Justificatif de revenus fonciers, de rentes viagères ou de revenus de valeurs et capitaux mobiliers.

Liste des pièces justificatives pouvant être exigées de leurs cautions

A. - Pour les cautions personnes physiques, une pièce justificative d'identité en cours de validité, comportant la photographie et la signature du titulaire parmi les documents suivants :

1. Carte nationale d'identité française ou étrangère ;
2. Passeport français ou étranger ;
3. Permis de conduire français ou étranger ;

B. - Pour les cautions personnes morales les deux justificatifs :

1. Extrait K bis original de moins de trois mois de la société ou les statuts ou toute autre pièce justifiant de l'existence légale de la personne, faisant apparaître le nom du responsable et l'adresse de l'organisme ainsi que la preuve qu'une déclaration a été effectuée auprès d'une administration, une juridiction ou un organisme professionnel.
2. Justificatif d'identité du représentant de la personne morale figurant sur l'extrait K bis ou les statuts.

C. - Une seule pièce justificative de domicile parmi les documents suivants :

1. Dernière quittance de loyer.
2. Facture d'eau, de gaz ou d'électricité de moins de trois mois.
3. Attestation d'assurance logement de moins de trois mois.
4. Dernier avis de taxe foncière ou, à défaut, titre de propriété de la résidence principale.

D. - Un ou plusieurs documents attestant des activités professionnelles parmi les documents suivants :

1. Contrat de travail ou de stage ou, à défaut, une attestation de l'employeur précisant l'emploi et la rémunération proposée, la date d'entrée en fonctions envisagée et le cas échéant la durée de la période d'essai.
2. L'extrait K ou K bis du registre du commerce et des sociétés datant de moins de trois mois pour une entreprise commerciale.
3. L'extrait D 1 original du registre des métiers de moins de trois mois pour un artisan.
4. La copie du certificat d'identification de l'INSEE, comportant les numéros d'identification, pour un travailleur indépendant.
5. La copie de la carte professionnelle pour une profession libérale.
6. Toute pièce récente attestant de l'activité pour les autres professionnels.

E. - Un ou plusieurs documents attestant des ressources parmi les documents suivants :

1. Dernier avis d'imposition ou de non-imposition et, lorsque tout ou partie des revenus perçus n'a pas été imposé en France mais dans un autre Etat ou territoire, le dernier avis d'imposition à l'impôt ou aux impôts qui tiennent lieu d'impôt sur le revenu dans cet Etat ou territoire ou un document en tenant lieu établi par l'administration fiscale de cet Etat ou territoire.
2. Titre de propriété d'un bien immobilier ou dernier avis de taxe foncière.

3. Trois derniers bulletins de salaires.

4. Les deux derniers bilans ou, à défaut, une attestation de ressources pour l'exercice en cours délivré par un comptable pour les professions non salariées.

5. Justificatif de versement des indemnités, retraites, pensions, prestations sociales et familiales et allocations perçues lors des trois derniers mois ou justificatif de l'ouverture des droits, établis par l'organisme payeur.

6. Justificatif de revenus fonciers, de rentes viagères ou de revenus de valeurs et capitaux mobiliers.

Bon à savoir : Ce qu'il est interdit de demander

Le bailleur ne peut exiger de cautionnement s'il a déjà souscrit une garantie des risques locatifs ou une assurance privée.

Il est interdit au bailleur de mener une enquête sur la vie privée de son locataire, de lui demander ses opinions politiques ou religieuses.

En cas de discrimination avérée, le propriétaire bailleur encoure trois ans d'emprisonnement et 45.000 euros d'amende.