



COMMENT SÉLECTIONNER VOTRE LOCATAIRE ?

1. Contrôle des ressources

La solvabilité est acquise, lorsque le montant du **Revenu net global*** d'au moins un locataire est supérieur ou égal au nombre de fois le **Loyer*** annuel indiqué dans le tableau suivant, en fonction de la situation de ce dernier. * voir Définitions page suivante.

CAS n° 1	CAS n°2		CAS n°3		CAS n°4
- Titulaire d'un Contrat de travail à Durée Indéterminée (C.D.I.) hors période d'essai et hors préavis de licenciement - Retraités et autres pensionnés.	Artisan, Commerçant, Profession Libérale, Travailleur Non Salariné (T.N.S.) ou salarié rémunéré à la commission.		Titulaire d'un CDD Titulaire d'un Contrat d'Intérim		- Etudiants, - Apprentis, - C.D.I. en période d'essai (bail meublé uniquement)
2,7 x loyer annuel	Ancienneté de la situation pour une même activité pratiquée*		Durée restante du contrat au jour de l'adhésion		Caution solidaire obligatoire (cf. critères ci-après)
	Au moins égale à 2	Inférieure à 2 ans	Au moins égale à 8 mois	Entre 2 et 8 mois	
	2,7 x loyer annuel	3 x loyer annuel avec agrément Vériloc® obligatoire	3 x loyer annuel	4 x loyer annuel avec agrément Vériloc® obligatoire	

Bail meublé :

En présence d'une caution solidaire, le *revenu net global* minimum autorisé pour le locataire est de 2 fois le montant du **loyer*** annuel .

En cas de pluralité de locataires :

Lorsque les colocataires relèvent des CAS N°1, ou N°2 depuis au moins 2 ans, leurs revenus peuvent s'additionner pour l'appréciation de leur solvabilité.

La caution solidaire :

La personne qui se porte caution solidaire devra :

- Etre une personne physique,
- remplir la même fiche de renseignements que le locataire,
- répondre aux critères de solvabilité suivants : un revenu net global au minimum de 3 fois le montant du loyer annuel et relever du CAS n°2 avec au moins 2 ans d'ancienneté, ou du CAS n°1.
- présenter les mêmes justificatifs que le locataire.
- disposer d'une résidence fiscale en France.
- Régulariser un engagement de caution conforme pour les baux vides (cas des étudiants ou apprentis) à l'article 22-1 de la loi du 6 juillet 1989 (actes distincts même si la caution solidaire est constituée d'un couple marié), et pour les baux meublés aux articles du Code Civil régissant les actes de cautionnement.

Attention : les revenus de la caution et des locataires ne se cumulent pas pour le calcul de la solvabilité. De même, les revenus de deux personnes non issues du même foyer fiscal ne se cumulent pas pour le calcul de la solvabilité de la caution solidaire.

La caution solidaire est obligatoire dans les deux cas suivants :

- dans le cadre d'un bail meublé : Pour le locataire dont le revenu net global est compris entre 2 fois le montant du loyer annuel et le nombre exigé dans le tableau ci-dessus.
- pour le locataire étudiant ou apprenti, quel que soit le type de bail.

N.B. : Pour bénéficier de la caution solidaire en cas de colocation avec un étudiant (ou apprenti), il convient que seul le nom de l'étudiant (ou l'apprenti) apparaisse sur le bail.



Nouveaux locataires

Définitions :

Loyer :

Prix de la location des locaux comprenant outre le loyer principal, les charges et taxes récupérables sur le locataire.

Revenu net global :

Cumul des ressources nettes annuelles dont disposent les titulaires du bail au sens du Code Général des impôts, plus les allocations diverses et pensions perçues, imposables ou non. Les ressources prises en compte doivent avoir un caractère régulier et permanent (versement assuré pendant les douze prochains mois à compter de la date de signature du bail).

Les revenus non pris en compte : Les revenus temporaires, précaires, ou non réguliers, ne doivent pas être pris en compte. Il en va ainsi des allocations chômage, prestations RMI/RSA, indemnités de stage, salaires perçus pour solde de tout compte, avances sur commissions, avantages en nature, primes exceptionnelles, revenus financiers ou fonciers, ainsi que toutes sortes d'allocations, à l'exception des allocations suivantes :

- Allocations familiales,
- Allocation aux adultes handicapés,
- Aide personnalisée au logement (cette allocation doit être versée directement au souscripteur).

Ces allocations seront acceptées sous réserve d'un justificatif établi avant l'entrée dans les lieux et validé par la CAF (Caisse d'Allocations Familiales).

2. Composition du Dossier de Location (locataire et éventuelle caution solidaire)

Situation ► Pièces à obtenir ▼	Titulaire d'un Contrat de travail à Durée Indéterminée (C.D.I.) hors période d'essai ou préavis de licenciement	Retraités et autres pensionnés	Artisan, Commerçant, Profession Libérale, Travailleur Non Salaré (T.N.S.) ou salarié rémunéré à la commission	Titulaire d'un CDD, contrat d'Intérim ou CDI en période d'essai (si bail meublé)	Etudiants ou Apprentis
3 derniers bulletins de salaires (réglés en France)	●	○		●	
Deux derniers avis d'imposition sur le revenu	●	●	●	●	
Contrat de travail ou Attestation d'employeur (datant de moins d'un mois)	●		○	●	○
Pensions ou allocations diverses	●	●	●	●	●
Demier décompte de la (des) caisse(s) de retraite (si retraité(e) depuis - 3ans)		●			
Extrait K-bis (datant de moins de 3 mois) pour les commerçants Carte professionnelle en cours de validité pour les prof. libérales Carte d'artisan en cours de validité			●		
Attestation de l'expert comptable justifiant des bénéfices sur l'année en cours			●		
Fiche de renseignements	○	○	○	○	○
R.I.B., R.I.P. ou R.I.C.E.	●	●	●	●	●
Copie d'une pièce d'identité délivrée par l'Administration française	●	●	●	●	●
Carte d'étudiant					●
Acte de Caution Solidaire	Bail meublé : selon la solvabilité et/ou le statut du locataire (obligatoire pour les CDI en période d'essai quelle que soit la solvabilité)				●
Lors de la remise des clés : Attestation d'assurance Habitation	●	●	●	●	●

● Obligatoire ○ Facultatif



3. Contrôle des pièces justificatives

Les originaux doivent vous être présentés, par le locataire et l'éventuelle caution solidaire, afin de vérifier l'authenticité des documents. Une copie de l'entier dossier doit être conservée pendant toute la durée d'occupation des lieux.

Les informations suivantes doivent être obligatoirement vérifiées pour chaque locataire et l'éventuelle caution solidaire :

- Pièce d'identité délivrée par l'administration française: la période de validité,
- Bulletins de salaire : le titulaire ; le numéro de Sécurité Sociale.
Les "saisies sur salaire", "avis à tiers détenteur", "oppositions", "cessions de dettes ordinaires" ou "retenues" indiqués sur les bulletins de salaire présument des difficultés financières du locataire ou de la caution. Dans ce cas, la garantie n'est pas acquise.
En cas d'acompte sur au moins un bulletin de salaire, l'agrément Vériloc[®] du dossier est obligatoire. Le numéro de SIREN de l'employeur est aussi à vérifier, via les sites internet www.societe.com ou www.infogreffe.fr, car il permet de contrôler l'existence de l'entreprise et sa santé financière. Un appel auprès de l'employeur permet de vérifier la présence dans l'effectif, l'emploi occupé et le niveau de la rémunération.
- Avis d'imposition : le nombre de parts, la situation matrimoniale et la cohérence avec les revenus annoncés, et les majorations.
- Contrat de travail et/ou Attestation d'employeur : papier à entête de l'entreprise, cachet, titulaire, type de contrat, revenus (vraisemblables pour l'emploi désigné), date (l'attestation de l'employeur doit être datée de moins d'un mois),
- Carte d'étudiant : la période de validité ou attestation de l'établissement scolaire/universitaire confirmant l'inscription de l'étudiant pour l'année en cours ou la suivante,
- Extrait K-bis : le numéro de SIREN (existence de la société et sa santé financière via les sites internet www.societe.com ou www.infogreffe.fr).

Recommandation :

Il est conseillé d'obtenir les 3 dernières quittances de loyer et la dernière quittance du fournisseur d'électricité du locataire. Lorsque le candidat locataire ne peut produire qu'un certificat d'hébergement, nous vous recommandons la plus grande vigilance et vous invitons à soumettre le dossier au Centre de Gestion, sauf cas du locataire étudiant ou récemment étudiant quittant le domicile parental.

Contrat de location

Le bail :

Le contrat de location doit prévoir une clause résolutoire de plein droit pour défaut de paiement d'un terme convenu. A défaut, la garantie ne sera pas acquise.

Dans le cadre d'une location avec pluralité d'occupants, une clause de solidarité et d'indivisibilité du paiement des loyers, taxes et charges, pendant toute la durée d'occupation des lieux, doit être prévue au bail. A défaut, la garantie ne sera pas acquise.

En cas de bail meublé, la durée de location est d'un an minimum, exception faite d'un bail meublé établi pour un étudiant. Dans le cas d'un bail meublé, l'inventaire du mobilier doit obligatoirement être annexé au bail et être distinct de l'état des lieux d'entrée.

Les états des lieux :

Un état des lieux d'entrée devra être établi contradictoirement par le mandataire. Il en sera de même pour l'état des lieux de sortie et ce, conformément à l'article 3 de la loi du 6 juillet 1989.

PROCÉDURE D'AGRÉMENT VÉRILOC[®]

Ce service est proposé gratuitement sur notre Extranet, pour les lots garantis par notre contrat. Il permet en cas de doute sur un candidat locataire, d'obtenir de nos Services la confirmation de l'éligibilité du locataire. La confirmation écrite d'INSOR est à conserver dans le Dossier de Location.

**Module VÉRILOC[®] en ligne sur www.insor.com
Dossier complet à transmettre par télécopie : 0892 68 13 63
ou e-mail : veriloc@insor.com**