



Comment sélectionner votre nouveau 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 en bas de page.

CAS n° 1	CAS n°2		CAS n°3		CAS n°4	CAS n°5
- Titulaire d'un 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		C.D.I. en période d'essai (bail meublé uniquement)	Etudiants Apprentis
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 ans	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	3x loyer annuel	4 x loyer annuel avec agrément Vériloc® obligatoire		
Statut n°1	Statut 2a	Statut 2b	Statut 3a	Statut 3b	Statut 4	Statut 5

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 (modèle disponible dans les Dispositions Générales),
- 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 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).

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.

* 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)

<p style="text-align: center;">Situation ▶</p> <p style="text-align: center;">Pièces à obtenir ▼</p>	Titulaire d'un C.D.I. hors période d'essai ou préavis de licenciement	Retraités et autres pensionnés	Artisan, Commerçant, Profession Libérale, Travailleur Non Salarier (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	●	●	●	●	●
Dernier 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)				●
<i>Lors de la remise des clés :</i> Attestation d'assurance Habitation	●	●	●	●	●

● Obligatoire ○ Facultatif

PROCÉDURE D'AGRÉMENT VÉRILOC®

Ce service permet en cas de doute sur un candidat locataire, d'obtenir de nos Services la confirmation de l'éligibilité du locataire (résultat de l'enquête obtenu sous 72 heures). Coût de l'enquête : 45€.

En cas d'avis favorable, l'agrément sera indiqué sur vos Dispositions Particulières.

En cas d'avis défavorable vous pourrez soumettre un nouveau dossier sans frais supplémentaires.

Module VÉRILOC® en ligne sur www.insor.com

**Dossier complet à transmettre par télécopie : 0892 68 13 63
ou e-mail : veriloc@insor.com**



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.

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 un bulletin de salaire, l'agrément du dossier est obligatoire. Le numéro de SIREN de l'employeur est 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 part, la situation matrimoniale, 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, 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,
- 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).

Une copie de l'entier dossier doit être conservée pendant toute la durée d'occupation des lieux.

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, devra 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 devra obligatoirement être annexé au bail.

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.

Assurer un locataire en place depuis au moins 9 mois?

La garantie ne prend effet qu'à l'expiration d'une période probatoire de 3 mois entiers consécutifs.

Il faut que le locataire soit:

- à jour du paiement de ses loyers et charges au moment de l'adhésion et qu'il règle régulièrement ses loyers pendant trois mois entiers consécutifs,
- qu'il soit titulaire d'un bail conforme à la législation en vigueur contenant une clause résolutoire de plein droit pour défaut de paiement d'un terme convenu.

Dossier du locataire: le dossier constitué lors de la signature du bail est suffisant, pour autant qu'il contienne au minimum une copie de pièces d'identité des titulaires du bail, un relevé d'identité bancaire (ou postal ou de Caisse d'Épargne), le contrat de location, ainsi qu'une attestation à jour de l'assurance multirisque habitation du locataire.