

## Avant la signature du contrat de location

### Les justificatifs qu'un bailleur peut demander au candidat locataire

Dans la pratique, les propriétaires demandent le plus souvent aux locataires d'avoir des revenus équivalant à trois fois le montant du loyer et des charges.

Ce qui déterminera le choix du locataire est l'assurance de sa **solvabilité**, ce qui nécessite que ce dernier fournisse un certain nombre de justificatifs.

La loi "droit au logement opposable", également nommé loi DALO, avait donné en 2007 une liste de documents qui ne pouvaient **pas** être réclamés au candidat locataire, ce qui laissait un certain flou juridique sur les pièces justificatives autorisées. La loi Alur du 27 mars 2014 a voulu combler ce flou en imposant qu'une liste limitative de pièces exigibles par le bailleur soit dressée, à la fois pour le locataire et pour sa caution (voir [chapitre suivant](#)). Cette liste a été fixée par le [décret n° 2015-1437 du 5 novembre 2015](#).

Voici donc la liste des **justificatifs exigibles par le bailleur** pour le candidat locataire :

#### 1) Justificatif d'identité

Le bailleur n'a le droit d'exiger qu'**une seule pièce d'identité** en cours de validité, comportant la photographie et la signature du titulaire, au choix :

- Carte nationale d'identité française ou étrangère.
- Passeport français ou étranger.
- Permis de conduire français ou étranger.
- 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.

#### 2) Justificatif de domicile

**Une seule** pièce justificative de domicile parmi les documents suivants :

- 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.
- 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.
- Attestation sur l'honneur de l'hébergeant indiquant que le candidat à la location réside à son domicile.
- Dernier avis de taxe foncière ou, à défaut, titre de propriété de la résidence principale.

#### 3) Activité professionnelle

**Un ou plusieurs documents** attestant des activités professionnelles parmi les documents suivants :

- 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.
- L'extrait K ou K bis du registre du commerce et des sociétés de moins de trois mois pour une entreprise commerciale.
- L'extrait D 1 original du registre des métiers de moins de trois mois pour un artisan.
- La copie du certificat d'identification de l'INSEE, comportant les numéros d'identification, pour un travailleur indépendant.
- La copie de la carte professionnelle pour une profession libérale.
- Toute pièce récente attestant de l'activité pour les autres professionnels.
- Carte d'étudiant ou certificat de scolarité pour l'année en cours.

#### 4) Ressources du candidat

**Un ou plusieurs documents** attestant des ressources parmi les documents suivants :

- 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.
- Trois derniers bulletins de salaires.
- Justificatif de versement des indemnités de stage.
- 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.
- 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.
- Attestation de simulation établie par l'organisme payeur ou simulation établie par le locataire relative aux aides au logement.
- Avis d'attribution de bourse pour les étudiants boursiers.
- Titre de propriété d'un bien immobilier ou dernier avis de taxe foncière.
- Justificatif de revenus fonciers, de rentes viagères ou de revenus de valeurs et capitaux mobiliers.

Le propriétaire ne doit pas oublier de tenir compte de tous les revenus du futur locataire y compris les allocations familiales, les pensions alimentaires ou les allocations logement.

### **Les justificatifs exigibles pour la caution**

Au même titre que pour le locataire, le bailleur a le droit de demander des justificatifs pour s'assurer de la solvabilité de la personne qui se portera caution.

#### **1) Justificatif d'identité de la caution**

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

- Carte nationale d'identité française ou étrangère ;
- Passeport français ou étranger ;
- Permis de conduire français ou étranger ;
- Pour les **personnes morales** :
  - 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.
  - Justificatif d'identité du représentant de la personne morale figurant sur l'extrait K bis ou les statuts.

#### **2) Justificatif de domicile de la caution**

**Une seule pièce** justificative de domicile parmi les documents suivants :

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

#### **3) Activité professionnelle de la caution**

**Un ou plusieurs documents** attestant des activités professionnelles parmi les documents suivants :

- 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.
- L'extrait K ou K bis du registre du commerce et des sociétés datant de moins de trois mois pour une entreprise commerciale.
- L'extrait D 1 original du registre des métiers de moins de trois mois pour un artisan.
- La copie du certificat d'identification de l'INSEE, comportant les numéros d'identification, pour un travailleur indépendant.

- La copie de la carte professionnelle pour une profession libérale.
- Toute pièce récente attestant de l'activité pour les autres professionnels.

#### **4) Ressources de la caution**

**Un ou plusieurs documents** attestant des ressources parmi les documents suivants :

- 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.
- Titre de propriété d'un bien immobilier ou dernier avis de taxe foncière.
- Trois derniers bulletins de salaires.
- 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.
- 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.
- Justificatif de revenus fonciers, de rentes viagères ou de revenus de valeurs et capitaux mobiliers.