

Comment sélectionner un 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
- Titulaire d'un C.D.I. hors période d'essai et hors préavis (licenciement ou démission) - Retraité et autre pensionné	- Artisan, Commerçant, Profession Libérale, Travailleur Non Salarié (T.N.S.) - Salarié rémunéré à la commission		- Titulaire d'un CDD - Titulaire d'un Contrat d'Intérim		- Etudiant - Apprenti
2,7 x loyer annuel	Ancienneté de la situation pour une même activité pratiquée		Durée restante du contrat au jour de la souscription du contrat		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 certification Vériloc® obligatoire	3 x loyer annuel	4 x loyer annuel avec certification Vériloc® obligatoire	
Statut 1	Statut 2a	Statut 2b	Statut 3a	Statut 3b	Statut 4

Cas particuliers

Locataire étudiant ou apprenti :

La présence d'une caution solidaire est obligatoire lorsque la location est consentie exclusivement à un ou plusieurs étudiants ou apprentis.

La caution solidaire devra :

- Être une personne physique,
- Disposer d'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 (page 2),
- Disposer d'une résidence fiscale en France,
- Régulariser un engagement de caution pour chaque locataire et conforme aux articles 8-1 (VI) et 22-1 de la Loi du 06 juillet 1989 pour la durée du bail et deux renouvellements minimum (actes distincts même si la caution solidaire est constituée d'un couple marié).

Attention : Les revenus de la caution et du locataire 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.

* 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).

Pour bénéficier de la caution solidaire en cas de colocation avec un étudiant (ou apprenti), seul le nom de l'étudiant (ou de l'apprenti) doit apparaître sur le bail

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.

De même, lorsque l'un des colocataires relève du Cas n° 3 :

- les revenus peuvent s'additionner avec les revenus des colocataires relevant des Cas n°1 ou n°2 (depuis au moins 2 ans)
- la solvabilité est acquise en respectant les critères du Cas n° 3, avec une certification Vériloc® obligatoire.

Dans les autres cas, le cumul des revenus est impossible et l'un au moins des colocataires doit respecter les critères précisés dans le tableau ci-dessus.

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 Pôle Emploi, 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 ▶	Titulaire d'un C.D.I. hors période d'essai ou préavis (licenciement et démission)	Retraité et autre pensionné	Artisan, Commerçant, Profession Libérale, Travailleur Non Salarie (T.N.S.) ou salarié rémunéré à la commission	Titulaire d'un CDD, contrat d'Intérim	Etudiant ou Apprenti
Pièces à obtenir ▼					
3 derniers bulletins de salaires (réglés en France)	●	○		●	
Dernier avis d'imposition sur le revenu (en intégralité)	●	●	●	●	
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 - de 3 ans)		●			
Commerçant : Extrait K-bis (datant de moins de 3 mois) Profession libérale : Carte professionnelle en cours de validité Artisan: Extrait D1 datant de - de 3 mois			●		
Attestation de l'expert comptable justifiant des bénéfices sur l'année en cours et précédente			●		
Fiche de renseignements (page 16 des Dispositions Spéciales)	○	○	○	○	○
R.I.B., R.I.P. ou R.I.C.E. d'un compte domicilié en France (pour les baux conclus avant le 08/11/2015)	●	●	●	●	●
Copie d'une pièce d'identité délivrée par l'Administration française	●	●	●	●	●
3 dernières quittances de loyers ou taxe foncière	●	●	●	●	○
Carte d'étudiant					●
Acte de Caution Solidaire	Caution solidaire interdite pour un bail vide signé après le 27 mars 2009, ou pour un bail meublé signé après le 26 mars 2014				●
Lors de la remise des clés : Attestation d'assurance Habitation	●	●	●	●	●

Procédure de Certification 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 48 heures maxi). Coût de l'enquête : 45 €, avec possibilité de paiement en ligne.

En cas d'avis favorable, la certification sera mentionnée aux Dispositions Particulières.

En cas d'avis défavorable, vous pourrez soumettre deux autres dossiers sans frais supplémentaires

Cas de Certification obligatoire : Loyer supérieur à 2.000 EUR/mois chc, ou lorsque l'option « Indemnisation illimitée » est souscrite, ou lorsqu'un locataire correspond au statut 2b ou 3b, définis au tableau Contrôle des ressources (§1 page 1 du document).

Dossier complet à adresser par mail : veriloc@insor.com ou par courrier au Centre de Gestion accompagné de la Demande d'Adhésion complétée (ou formulaire de Changement de locataire).

N.B. : Lorsque vous êtes déjà assuré par un contrat Pack Bailleur Individuel, votre Code Client vous donne accès au Module VERILOC® en ligne.

insor.com

● Obligatoire ○ Facultatif



Application en ligne
Vériloc®

Consultez notre [Tutoriel Vidéo](#)

INSOR
ODEALIM

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.

Outre la cohérence de l'ensemble des informations contenues dans le dossier de location, **les points suivants doivent être obligatoirement vérifiés, sous peine de déchéance de garantie, pour chaque locataire et l'éventuelle caution solidaire :**

- **Pièce d'identité** délivrée par l'administration française: la période de validité.
En cas de Carte de Séjour, s'assurer que la durée de validité restante à la date d'effet du bail est d'au minimum 6 mois. Dans le cas contraire, obtenir le récépissé (en cours de validité) établi par la Préfecture pour justifier de la demande de renouvellement.
- **Bulletins de salaire** : le titulaire ; le numéro de Sécurité Sociale, le montant du plafond de Sécurité Sociale, et l'exactitude des différents cumuls.
L'absence de "saisie sur salaire", "avis à tiers détenteur", "opposition", "cession de dettes ordinaires" ou "retenue" indiqués sur les bulletins de salaire. Ces mentions présument des difficultés financières du locataire ou de la caution.
En cas d'acompte sur au moins un bulletin de salaire, la certification 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. Les majorations présument des difficultés financières du locataire ou de la caution : Dans ces cas, la certification Vériloc® du dossier est obligatoire.
- **Contrat de travail** ou **Attestation d'employeur** : papier à entête de l'entreprise, cachet, titulaire, type de contrat de travail, revenus (vraisemblables pour l'emploi désigné), date (l'attestation de l'employeur doit être datée de - d'un mois).
- **Carte d'étudiant** : la période de validité ou attestation de l'établissement scolaire ou 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).
- **Allocations** : les justificatifs de paiement doivent être visés par l'organisme payeur (cachet, daté de moins d'un mois, signature).
- **3 dernières quittances de loyer** : l'absence d'impayés ou de litige de quelque nature que ce soit.
Si 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 service Vériloc®, sauf cas du locataire étudiant ou récemment étudiant quittant le domicile parental. Joindre également une facture de téléphonie du candidat locataire.

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

Contrat de location

Le bail :

- Il doit prévoir une clause résolutoire de plein droit pour défaut de paiement d'un terme convenu,
- Dans le cadre d'une location avec pluralité d'occupants : une clause de solidarité et d'indivisibilité,
- En cas de bail meublé: la durée de location est d'un an minimum (exception faite d'un bail meublé établi pour un étudiant)
- En cas de bail meublé : Un inventaire du mobilier doit obligatoirement être annexé au bail.

Lorsque le bail ne respecte pas l'un de ces points, la garantie n'est pas acquise.

Les états des lieux :

Un état des lieux d'entrée devra être établi contradictoirement par le propriétaire. 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

Conditions : Il faut que le locataire soit à jour du paiement de la totalité des quittancements émis au moment de l'adhésion, et qu'il règle régulièrement ses loyers pendant trois mois consécutifs. Le locataire ne doit pas avoir fait l'objet d'incidents de paiements ou de litiges de quelque nature que ce soit, au cours des douze derniers mois précédant la date d'adhésion.

Le bail doit être conforme à la législation en vigueur et contenir une clause résolutoire de plein droit pour défaut de paiement d'un terme convenu.

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

Lots précédemment garantis au titre du dispositif Visale : **le transfert n'est pas possible** (cf. Dispositions Générales du contrat).

Dossier du locataire : le dossier constitué lors de la signature du bail est suffisant, pour autant qu'il contienne au minimum une copie de pièce d'identité du titulaire du bail, un relevé d'identité bancaire pour les baux conclus avant le 08-11-2015, le contrat de location, ainsi qu'une attestation à jour de l'assurance multirisque habitation du locataire.