

Futur locataire d'un logement privé : justificatifs à donner au propriétaire

Vous souhaitez connaître les **justificatifs** que le propriétaire (ou son représentant) peut réclamer au futur locataire et à sa caution pour **signer le bail d'habitation** ? Il existe une **liste de justificatifs autorisés**. Le propriétaire a interdiction d'en exiger d'autres. La liste des justificatifs autorisés est différente selon qu'elle concerne le locataire ou sa caution. Nous vous présentons les règles à connaître.

À noter

Il existe un téléservice « Dossier Facile (locataire) » où le locataire peut déposer les justificatifs autorisés et les faire parvenir au propriétaire. Le propriétaire peut se créer un compte sur « Dossier Facile (propriétaire) » pour inciter son futur locataire à utiliser ce téléservice.

Devenir locataire d'un logement privé

Le propriétaire est autorisé à vérifier **certaines informations** sur le futur locataire (identité, domicile, situation professionnelle, revenus). **Seuls certains justificatifs** sont autorisés.

Si le propriétaire réclame un justificatif non autorisé, il encourt une amende pouvant aller jusqu'à 3 000 € (ou 15 000 € s'il s'agit d'une personne morale).

À noter

Le propriétaire a interdiction de réclamer une somme d'argent en contrepartie de la réservation du logement. Aucune somme d'argent ne peut être réclamée par le propriétaire avant la signature du bail d'habitation.

Justificatif d'identité

Le propriétaire **peut exiger 1 pièce d'identité en cours de validité** parmi les documents suivants :

Carte d'identité française ou étrangère (avec photo)

Passeport français ou étranger (avec photo)

Permis de conduire français ou étranger (avec photo)

Carte de séjour temporaire

Carte de résident

Carte de ressortissant d'un État membre de l'UE ou de l'EEE

Le locataire peut fournir une copie du document original. Mais le propriétaire a le droit d'exiger la présentation de l'original. Le document doit être rédigé ou traduit en français.

Justificatif de domicile

Le propriétaire **peut exiger 1 seul justificatif** parmi les documents suivants :

3 dernières quittances de loyer ou, si nécessaire, une attestation du précédent propriétaire (ou de son mandataire) indiquant que le locataire est à jour de ses loyers et charges

Attestation sur l'honneur de l'hébergeant indiquant que le candidat à la location réside à son domicile

Attestation d'élection de domicile

Dernier avis de taxe foncière ou, si nécessaire, titre de propriété de la résidence principale

Le locataire peut fournir une copie du document original. Toutefois, le propriétaire a le droit d'exiger la présentation de l'original. Le document doit être rédigé ou traduit en français, les montants inscrits doivent être convertis en euros.

Justificatif de situation professionnelle

Le propriétaire **peut exiger 1 ou plusieurs justificatifs** parmi les documents suivants :

Contrat de travail ou de stage ou, si nécessaire, attestation de l'employeur précisant l'emploi et la rémunération proposée, la date d'entrée en fonctions envisagée et, si nécessaire, la durée de la période d'essai

Carte d'étudiant ou certificat de scolarité pour l'année en cours

Copie de la carte professionnelle (profession libérale)

Copie du certificat d'identification de l'Insee comportant les numéros d'identification (travailleur indépendant)

Extrait D1 original du registre des métiers de moins de 3 mois (artisan)

Extrait K ou K bis du registre du commerce et des sociétés de moins de 3 mois (entreprise commerciale)

Toute pièce récente attestant de l'activité professionnelle (autres cas)

Le locataire peut fournir une copie du document original. Toutefois, le propriétaire a le droit d'exiger la présentation de l'original. Le document doit être rédigé ou traduit en français.

Justificatif de ressources

Le propriétaire **peut exiger 1 ou plusieurs documents** parmi les documents suivants :

3 derniers bulletins de salaires

Justificatif de versement des indemnités de stage

2 derniers bilans comptables ou, si nécessaire, attestation des ressources pour l'exercice en cours délivrés par un comptable (non-salarié)

Justificatif de versement des indemnités, retraites, pensions, prestations sociales et familiales et allocations perçues lors des 3 derniers mois ou justificatif de l'ouverture des droits établis par l'organisme payeur (caisse de retraite, Caf ...)

Titre de propriété d'un bien immobilier ou dernier avis de taxe foncière

Avis d'attribution de bourse (étudiant boursier)

Justification de revenus fonciers, de rentes viagères ou de revenus de valeurs et capitaux mobiliers

Attestation de simulation pour les aides au logement établie par la Caf ou par la MSA ou par le locataire

Dernier ou avant-dernier avis d'imposition ou de non-imposition.

Lorsque tout ou partie des revenus perçus n'a pas été imposé en France, il faut fournir le dernier ou avant-dernier document équivalent fait par l'administration fiscale de l'État ou territoire concerné.

Le locataire peut fournir une copie du document original. Mais le propriétaire a le droit d'exiger la présentation de l'original. Le document doit être rédigé ou traduit en français.

La liste des pièces autorisées est différente selon que la caution est une personne physique ou morale.

Justificatif d'identité

Le propriétaire **peut exiger 1 pièce d'identité en cours de validité** parmi les documents suivants :

Carte d'identité française ou étrangère (avec photo)

Passeport française ou étranger (avec photo)

Permis de conduire français ou étranger (avec photo)

Justificatif de domicile

Le propriétaire **peut exiger 1 seul justificatif** parmi les documents suivants :

Dernière quittance de loyer

Facture d'eau, de gaz ou d'électricité de moins de 3 mois

Attestation d'assurance logement de moins de 3 mois

Dernier avis de taxe foncière ou, si nécessaire, titre de propriété de la résidence principale

Justificatif de situation professionnelle

Le propriétaire **peut exiger 1 ou plusieurs justificatifs** parmi les documents suivants :

Contrat de travail ou de stage ou, si nécessaire, attestation de l'employeur précisant l'emploi et la rémunération proposée, la date d'entrée en fonctions envisagée et si nécessaire la durée de la période d'essai

Copie de la carte professionnelle (profession libérale)

Copie du certificat d'identification de l'Insee comportant les numéros d'identification (travailleur indépendant)

Extrait D1 original du registre des métiers de moins de 3 mois (artisan)

Extrait K ou K bis du registre du commerce et des sociétés de moins de 3 mois (entreprises commerciale)

Toute pièce récente attestant de l'activité professionnelle (autres cas)

Justificatif de ressources

Le propriétaire **peut exiger 1 ou plusieurs documents** parmi les documents suivants :

3 derniers bulletins de salaires

2 derniers bilans ou, si nécessaire, attestation des ressources pour l'exercice en cours délivrés par un comptable (non-salariés)

Justificatif de versement des indemnités, retraites, pensions, prestations sociales et familiales et allocations perçues lors des 3 derniers mois ou justificatif de l'ouverture des droits établis par l'organisme payeur

Titre de propriété d'un bien immobilier ou dernier avis de taxe foncière

Justification de revenus fonciers, de rentes viagères ou de revenus de valeurs et capitaux mobiliers

Dernier avis d'imposition ou de non-imposition

Lorsque tout ou partie des revenus perçus n'a pas été imposé en France, il faut fournir le dernier ou avant-dernier document équivalent fait par l'administration fiscale de l'État ou territoire concerné.

À savoir

La caution peut fournir une copie du document original. Toutefois, le propriétaire a le droit d'exiger la présentation de l'original. Le document doit être rédigé ou traduit en français.

Lorsque le futur locataire a pour caution Action logement, Action logement lui fournit un Visa attestant qu'il bénéficie de la garantie Visale. C'est ce Visa que le futur locataire doit fournir au propriétaire du logement.

Le propriétaire **peut exiger les 2 documents suivants** :

Extrait K bis original de moins de 3 mois de l'entreprise ou les statuts ou tout autre document justifiant l'existence légale de la personne morale, mentionnant le nom du responsable et l'adresse de l'organisme ainsi que la preuve qu'une déclaration a été faite 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

À savoir

La caution peut fournir une copie du document original. Toutefois, le propriétaire a le droit d'exiger la présentation de l'original.

Si le propriétaire réclame un justificatif non autorisé, il encourt une amende pouvant aller jusqu'à 3 000 € (ou 15 000 € s'il s'agit d'une personne morale).

À noter

Le propriétaire a interdiction de réclamer une somme d'argent en contrepartie de la réservation du logement. Aucune somme d'argent ne peut être réclamée par le propriétaire avant la signature du bail d'habitation.

**Questions –
Réponses**

- Le propriétaire choisit-il librement le locataire en cas de convention Anah ?
- Logement à louer : dans quel cas signer une convention avec l'Anah ?
- Sans domicile stable ou fixe (SDF) : en quoi consiste la domiciliation (ou élection de domicile) ?

Toutes les questions réponses

Et aussi...

- Caution du locataire (ou colocataire) dans un logement privé

**Pour en savoir
plus**

- DossierFacile : protéger vos documents de location
Source : Ministère chargé de l'intérieur
- Propriétaires : comment vous assurer de l'authenticité des justificatifs de revenus ?
Source : Ministère chargé de l'économie
- Les garanties pour louer un logement
Source : Agence nationale pour l'information sur le logement (Anil)

**Où s'informer
?**

- Agence départementale pour l'information sur le logement (Adil)

**Services en
ligne**

- “DossierFacile” (locataire) : pour signaler la qualité de son dossier au propriétaire
Téléservice
- “DossierFacile” (propriétaire) : pour évaluer les dossiers des potentiels locataires
Téléservice
- Acte de caution solidaire (ou simple) d'un locataire
Modèle de document

Et aussi...

- Caution du locataire (ou colocataire) dans un logement privé

**Textes de
référence**

- Décret n°2015-1437 du 5 novembre 2015 listant les justificatifs pouvant être demandés au futur locataire et à sa caution
Liste des documents exigibles
- Loi n°89-462 du 6 juillet 1989 sur les rapports locatifs : article 22-2
Sanctions



Ville de **Palavas-les-Flots**

Mairie de Palavas-les-Flots

Horaires : Du lundi au vendredi de 8h30 à 12h et de 13h30 à 17h.

Adresse : 16 Boulevard Maréchal Joffre – BP 106 – 34250 Palavas-les-Flots

Tél. : 04 67 07 73 00