

Les documents demandés au candidat locataire et à sa caution

Le propriétaire ou son représentant qui s'apprête à mettre en location un bien doit s'assurer de l'identité et de la solvabilité du locataire, et éventuellement de la personne qui se porte caution pour lui. C'est possible en exigeant certains documents, mais attention, la liste de ces documents est limitée et il faut s'y tenir pour ne pas risquer une amende administrative ou être poursuivi pour discrimination.

Avant 2002, le bailleur pouvait solliciter du locataire toutes informations utiles à la formation de sa confiance. Puis, la loi de modernisation sociale du 17 janvier 2002 a établi une liste des documents qu'on ne pouvait pas demander, liste constamment étendue jusqu'à la loi ALUR du 24 mars 2014. La loi ALUR a inversé la logique. La liste des documents interdits a disparu au profit d'une liste exhaustive des documents qui peuvent être demandés au candidat locataire et à sa caution (Article 22-2 de la loi du 6 juillet 1989). Elle est définie aux annexes 1 et 2 du décret n°2015-1437 du 5 novembre 2015. Elle s'applique à tous les contrats conclus après le 8 novembre 2015.

A QUI S'IMPOSE LA LISTE DES DOCUMENTS QUI PEUVENT ÊTRE DEMANDÉS À UN CANDIDAT LOCATAIRE ET À SA CAUTION ?

La liste concerne tous les contrats de location, vides ou meublés, de logements loués à titre de résidence principale régis par la loi du 6 juillet 1989. Sont notamment exclus les locations saisonnières, les logements de fonction, et les demandes d'attribution de logements sociaux. (Décret n°2015-1437 du 5 novembre 2015)

Elle s'applique à tous les dossiers de candidature déposés au bailleur, à son représentant, ou à un autre intermédiaire (agence immobilière, société garantissant les loyers impayés...).

QUELS DOCUMENTS PEUT-ON DEMANDER AU CANDIDAT LOCATAIRE ET À SA CAUTION ?

Quatre catégories de documents sont définies, et un ou plusieurs documents spécifiques peuvent être demandés selon la catégorie concernée.

1ÈRE CATÉGORIE : L'IDENTITÉ

➤ POUR LE LOCATAIRE :

- Carte nationale d'identité française ou étrangère
- Ou passeport français ou étranger
- Ou permis de conduire français ou étranger
- Ou document justifiant d'un droit au séjour du candidat à la location étranger

➤ POUR LA CAUTION PERSONNE PHYSIQUE :

- Un document parmi la liste établie pour le candidat locataire, sauf le document justifiant d'un droit au séjour qui ne peut pas être demandé

➤ POUR LA CAUTION PERSONNE MORALE :

- Un 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



Fiche pratique

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

- Et un justificatif d'identité du représentant de la personne morale figurant sur l'extrait K bis ou les statuts

2ÈME CATÉGORIE : LE DOMICILE

➤ POUR LE LOCATAIRE :

- 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
- Ou 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 (notamment les centres communaux ou intercommunaux d'action social)
- Ou attestation sur l'honneur de l'hébergeant indiquant que le candidat à la location réside à son domicile
- Ou dernier avis de taxe foncière ou, à défaut, titre de propriété de la résidence principale.

➤ POUR LA CAUTION PERSONNE PHYSIQUE OU MORALE :

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

3ÈME CATÉGORIE : L'ACTIVITÉ PROFESSIONNELLE

➤ POUR LE CANDIDAT LOCATAIRE (un ou plusieurs parmi ces documents) :

- 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.

➤ POUR LES CAUTIONS PERSONNES PHYSIQUES ET MORALES (un ou plusieurs parmi ces documents) :

- Les mêmes que pour le candidat locataire, sauf la carte étudiante et certificat de scolarité qui ne peuvent pas être demandés.

4ÈME CATÉGORIE : LES RESSOURCES

➤ POUR LE CANDIDAT LOCATAIRE (un ou plusieurs parmi ces documents)

- 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.
- Justificatifs de revenus fonciers, de rentes viagères ou de revenus de valeurs et capitaux mobiliers.

➤ POUR LA CAUTION PERSONNE PHYSIQUE OU MORALE (un ou plusieurs parmi ces documents)

- Les mêmes que pour le candidat locataire, sauf le justificatif de versement des indemnités de stage, l'attestation



AGENTS IMMOBILIERS, SOYEZ VIGILANTS !

En exécution de son mandat, l'agent immobilier est tenu de vérifier de manière sérieuse la solvabilité réelle du locataire, mais aussi de sa caution. A défaut, sa responsabilité peut être engagée en cas d'impayés, et il peut être tenu à rembourser tout ou partie de la dette. Par exemple, l'agence immobilière qui s'est contentée de demander les derniers bulletins de salaire et avis d'imposition du candidat locataire n'a pas sérieusement vérifié sa solvabilité. Elle aurait dû demander les dernières quittances de loyer, ce qui aurait permis d'apprendre que le candidat locataire ne réglait plus aucun loyer à son précédent propriétaire (CA Douai, 8 novembre 2018, n° 17/04614). En plus de réunir les renseignements utiles sur la solvabilité du candidat locataire et de sa caution, l'agent immobilier doit s'assurer de la pertinence des documents remis, surtout lorsque les pièces produites recèlent des éléments de nature à faire naître certaines craintes (CA Versailles, 17 octobre 2003, n° 01/04984).

de simulation relative aux aides au logement et l'avis d'attribution de bourse pour les étudiants boursiers qui ne peuvent pas être demandés.

Les pièces produites peuvent être des copies des documents originaux, mais les originaux doivent pouvoir être présentés à la demande du bailleur. Elles doivent être rédigées et traduites en langue française, et les montants inscrits convertis en euros.

QUELLES SANCTIONS EN CAS DE DEMANDE D'UN DOCUMENT INTERDIT ?

UNE AMENDE ADMINISTRATIVE

Si le bailleur ou son mandataire demandent des pièces qui ne figurent pas dans la liste, la loi ALUR prévoit une amende administrative prononcée par le préfet d'un montant maximal de 3 000 euros pour une personne physique, et de 15000 euros pour une personne morale. Le montant de l'amende est proportionné à la gravité des faits constatés. L'amende doit être prononcée au plus tard dans l'année de la constatation des faits, et après que l'intéressé a été informé de la possibilité de formuler ses observations (Article 22-2 de la loi n° 89-462 du 6 juillet 1989).

LES PEINES PRÉVUES EN CAS DE DISCRIMINATION

La discrimination consiste à désavantager ou écarter certaines personnes sur le fondement d'un des critères prohibés par la loi, par une action directe ou en résultat d'une pratique apparemment neutre. Le Code pénal prohibe le fait de refuser ou de subordonner la location d'un logement à un critère prohibé de discrimination (Article 225-1 du Code pénal). Cette interdiction est rappelée à l'article 1er de la loi du 6 juillet 1989.

En demandant un document prohibé à un candidat locataire ou à sa caution, le bailleur ou son mandataire peuvent se rendre coupables de discrimination. Sont notamment des motifs discriminatoires l'origine, le sexe, le lieu de résidence, l'état de santé, le handicap, l'orientation sexuelle, l'identité de genre, l'âge, l'apparence à une ethnie... Lorsqu'elle est démontrée, la discrimination est punie de maximum trois ans de prison et 45 000 euros d'amende (Articles 225-1 et 2 du Code pénal).

Au-delà même du respect de la liste fixée par décret, c'est l'intention qui sera recherchée. Par exemple, une société d'assurance a été condamnée pour avoir demandé au candidat locataire allemand de fournir une pièce d'identité française pour accorder une garantie des loyers impayés, cette pièce étant un des documents requis pour la souscription de cette assurance (Délibération HALDE n°2007-190, 2 juillet 2007 ; Tribunal d'instance de Montpellier, 3 avril 2008, n°11-07-001540).

De même, le défenseur des droits considère qu'exiger la production d'un titre de séjour ne serait justifié que si le candidat locataire ne fournit aucun autre des documents d'identités qu'on peut demander (carte d'identité, passeport...) au risque de se rendre coupable de discrimination fondée sur la nationalité (Guide louer sans discriminer – défenseur des droits, guide édité en mars 2017).

Pour conclure, il est recommandé de remettre à chaque candidat locataire et leur caution la liste des justificatifs qui peuvent être demandés pour constituer le dossier conformément au décret du 5 novembre 2015 et, pour plus de sécurité, de leur laisser choisir le document qu'ils souhaitent remettre conformément à cette liste.

Fiche pratique rédigée par Lilas KEMPF, Avocate au Barreau de Paris