

Les bons réflexes à avoir pour l'étude des dossiers locatifs

En plus de la solvabilité, il faut vérifier la cohérence et la concordance des informations transmises.

TOUT D'ABORD :

- **Choisir un modèle de bail et une typologie de locataire en fonction du projet locatif** du bailleur : le bailleur souhaite une location de courte durée, il envisage de reprendre son bien pour sa prochaine retraite ou l'entrée dans la vie active d'un de ses enfants, attention à ne pas l'engager sur une durée trop longue.
- Quel que soit leur âge ou leur situation familiale, 2 locataires non mariés ou non pacsés sont des colocataires - obligation de la **clause de solidarité dans le bail**.
- Attention au **formalisme particulier pour la signature des actes** avec des locataires mineurs ou majeurs sous protection.

PUIS CALCULER LE RATIO DE SOLVABILITÉ POUR LE LOYER SOUHAITÉ

Sauf conditions plus favorables des assurances de loyers ou du dispositif visale, **l'usage est d'appliquer un coefficient de 33%** - le loyer chargé ne doit pas dépasser 33% des revenus.

Attention

- La solvabilité d'un dossier s'apprécie toujours au moment de la signature du bail : il faut étudier les derniers éléments (3 derniers salaires, quittances de loyers, avis d'imposition ..). Exit les gloires passées ou promotions lointaines.
- Les documents doivent être complets. Pièges à éviter : 1 page du bulletin de salaire alors qu'il en comporte 2 ; uniquement le verso de l'avis d'imposition, seule une page du contrat de travail ...
- Les attestations et contrats de travail doivent être signés.
- Vérifier systématiquement l'existence de l'employeur (société.com, info légale ...) et conserver un « *print écran* » de votre recherche.

Et surtout

- Vérifier systématiquement la concordance entre lieu de travail et lieu du logement souhaité (justificatifs pour une mutation professionnelle, une clause de mobilité ou clause de télétravail dans le contrat de travail...)
- Préférer le net imposable au Net à payer qui peut fausser votre étude (présence d'acomptes, de remboursements de frais, de participation, entre le net imposable et le net à payer...)
- Contrôler la présence ou non des mentions suivantes : saisies, avis à tiers détenteurs, oppositions, ou pension alimentaire non amiable qui présument d'un problème de solvabilité
- Vérifier, quand cela est possible, la cohérence entre le salaire net imposable mentionné sur les bulletins de salaires et le revenu déclaré sur le dernier avis d'imposition.