



CONSTITUTION DE DOSSIER LOCATAIRE

A.CONSTITUTION DOSSIERS LOCATAIRES À LA SIGNATURE DU BAIL

Pour tous et selon le cas concerné, une fiche de renseignement comprenant :

1. Nom et prénom - date et lieu de naissance,
2. La profession,
3. La situation familiale,
4. La dernière adresse,
5. Les coordonnées bancaires,
6. Le nom, l'adresse et le téléphone de l'employeur,
 - Simulation APL pour les candidats y ayant droit (montant de l'APL),
 - Les trois dernières quittances de loyers ou une attestation de précédent bailleur, ou de son mandataire indiquant que le locataire est à jour de ses loyers et charges.

LES SALARIÉS :

- Les 3 derniers bulletins de salaire.
- Le dernier avis annuel d'imposition sur les revenus (toutes les pages) ou de non imposition.
- Le contrat de travail CDI et avenants éventuels ou l'attestation d'emploi de moins d'un mois confirmant la nature du contrat, la rémunération et l'absence de préavis de licenciement ou de démission.
- Pour les salariés payés en partie par des commissions et les VRP : le dernier avis d'imposition sur les revenus en plus des pièces énoncées ci-dessus pour les salariés.
- Pour les frontaliers pour autant qu'une extension spécifique soit prévue au contrat :
 - Les 3 derniers bulletins de salaire réglé en France (payé sur un compte français).
 - Le dernier avis annuel d'imposition ou de non imposition délivré par l'administration fiscale française.
 - Les 3 dernières quittances de loyer ou une attestation du précédent bailleur, ou de son mandataire indiquant que le locataire est à jour de ses loyers et charges.

LES RETRAITÉS :

- Les deux derniers avis d'imposition ou de non imposition délivré par l'administration fiscale française.
- Pour les personnes à la retraite depuis moins de 3 ans, réclamer la notification de droit de faite par la ou les caisse(s) de retraite, les deux derniers bulletins de pension et le dernier avis annuel d'imposition sur les revenus.



COMMERÇANTS - ARTISANS OU PROFESSION LIBÉRALE :

Document justifiant de l'exercice d'une activité supérieure à 2 ans :

- Extrait KBIS de moins de 3 mois pour les commerçants,
- Ou la carte d'artisan en cours de validité, Ou la Carte professionnelle en cours de validité pour les professions libérales, Ou justificatif d'inscription au registre des métiers,
- Attestation de l'expert-comptable confirmant le montant des bénéfices pour l'année en cours, Ou les deux derniers bilans répondant aux critères suivants :
 - Fonds propres positifs,
 - Trésorerie positive,
 - Résultat d'exploitation positif,
 - Résultat net positif.
- Le dernier avis annuels d'imposition sur les revenus

GÉRANT OU DIRIGEANT D'ENTREPRISE :

- Extrait KBIS de moins de 3 mois (la société devant exister depuis plus de deux ans).
- Les 3 derniers bulletins de salaires, si le gérant est salarié,
- Le dernier avis annuels d'imposition sur les revenus
- Attestation de l'expert-comptable confirmant le montant des bénéfices pour l'année en cours
- Ou les deux derniers bilans répondant aux critères suivants :
- Fonds propres positifs, Trésorerie positive, Résultat d'exploitation positif, Résultat net positif.

LES ÉTUDIANTS OU LES APPRENTIS :

- La carte d'étudiant ou la carte d'apprenti de l'année scolaire en cours ou certificat de scolarité pour l'année en cours,

Constituer obligatoirement une caution solidaire d'une personne physique ayant sa résidence fiscale en France Métropolitaine, justifiant d'une marge de solvabilité de 33% dans les mêmes conditions et avec les mêmes justificatifs que ceux fixés pour le locataire. L'acte de cautionnement doit être rédigé conformément à la loi et ce pour chacun des étudiants ou apprentis titulaires du bail, valable pour la durée du bail, et sa reconduction ou son renouvellement (un acte par colocataire).

- L'acte de caution étant un engagement personnel, il est indispensable dans le cas de pluralité de cautions, et conformément à la législation en cours, qu'il soit régularisé par chaque garant quels que soient les liens qui les unissent, pour un seul colocataire à la fois.



- En outre, s'il s'avère nécessaire de cumuler plusieurs cautions pour atteindre le niveau de solvabilité requis, chacune d'elles devra individuellement justifier d'une solvabilité qui ne saurait être inférieure à deux fois le montant du loyer charges et taxes comprises.
- Attention :
 - Les personnes en CDD, intérimaires, frontaliers, intermittents du spectacle, diplomates, et personnel d'ambassade ou de consulat, ne sauraient se porter caution.
 - En cas de colocation entre un étudiant ou un apprenti et un salarié, il n'est pas possible de constituer une caution solidaire. Le salarié devra IMPERATIVEMENT présenter la solvabilité requise.

LES CDD - INTÉRIM - INTÉRIMAIRES DU SPECTACLE :

S'ils sont couplés avec un salarié en CDI, vous pouvez accepter ces dossiers sous réserve que la période restante à courir est supérieure à 6 mois.

S'ils ne sont pas couplés avec un salarié en CDI, vous pouvez accepter ces dossiers sous réserve que la période restante à courir est supérieure à 12 mois.

Les documents à demander sont :

- Les 3 derniers bulletins de salaires ou l'attestation d'emploi de moins d'un mois confirmant la nature du contrat, sa date de fin, la rémunération et l'absence de préavis de licenciement ou de démission,
- Les deux derniers avis annuels d'imposition,
- Contrat de travail ou de mission en cours.

B. CRITÈRES DE SOLVABILITÉ :

1. NOUVEAUX LOCATAIRES :

Le Loyer charges comprises doit représenter au plus 37% des revenus imposables on entend par revenus imposables le net imposable indiqué sur les bulletins de salaires ou la première ligne du paragraphe « Détails des revenus » sur l'avis d'imposition. Les ALLOCATIONS LOGEMENT peuvent rentrer dans le calcul de la solvabilité à condition qu'elles soient versées directement à l'agence par la CAF.

Important : Loyers et charges représentent plus de 50% des revenus : Pas d'assurance possible.



2. LOCATAIRES EN PLACE :

a) Non assurés préalablement :

Absence d'incident de paiement dans les SIX MOIS précédant la mise en garantie ET Locataire à jour de paiement de loyers charges et taxes (solde positif) à la date de mise en garantie (justificatif à conserver).

Attention : pour les lots mis en garantie avec un locataire déjà en place, tout sinistre intervenu dans les 3 premiers mois ne sera pas pris en charge par l'Assureur même si le sinistre se poursuit au-delà de cette période.

b) Reprise de lots préalablement garantis par un contrat d'assurance :

Cette période de carence n'est pas applicable dans le cadre de la reprise de lot précédemment assuré pour les mêmes risques sous réserve :

- Qu'il n'y ait pas eu d'interruption de la couverture d'assurance entre la date de résiliation du précédent contrat et la date d'adhésion à votre contrat,
- De conserver le justificatif d'assurance GLI fourni par le bailleur,
- De la communication à PGA de la liste des lots précédemment assurés (en cas de transfert de portefeuille).
- Les lots présentant un solde débiteur entre 200€ et 1 mois de loyer: ces lots sont acceptés SAUF s'ils ont fait l'objet d'une déclaration de sinistre dans les 6 derniers mois avant la reprise.