

PIÈCES À RÉUNIR POUR LA CONSTITUTION D'UN DOSSIER DE LOCATION

En conformité avec le décret n°2015-1437 du 5 novembre 2015

Rappel : Ratio de solvabilité = Loyer toutes charges \leq à 38 % du revenu net
Calcul : $\text{loyer} + \text{charges mensuels} / 0.38 = \text{revenu net mensuel exigible}$

IMPORTANT: Pour tout paiement en espèces de la première quittance (dépôt de garantie + 1er terme + honoraires d'agence), le locataire, quel que soit sa situation, devra remettre un chèque annulé.

LE LOCATAIRE OU CO-LOCATAIRE EST :

SALARIE

1. Copie de la pièce d'identité délivrée par l'administration française
 2. 3 dernières quittances de loyer ou taxe foncière ou attestation d'hébergement
 3. 3 **derniers** bulletins de salaire
 4. Le dernier avis annuel d'imposition (**document complet** avec le volet ou les salaires déclarés sont visibles)
 5. Attestation de versement des allocations (le cas échéant)
- En cas d'embauche récente : attestation d'embauche et de salaire (ou copie du contrat de travail) + attestation précisant que la période d'essai est terminée.

GÉRANT OU DIRIGEANT DE SOCIÉTÉ : (la société doit avoir au moins deux ans d'existence)

1. Copie de la pièce d'identité délivrée par l'administration française
2. 3 dernières quittances de loyer ou taxe foncière ou attestation d'hébergement
3. 3 derniers bulletins de salaire si gérant salarié + dernier avis annuel d'imposition (volet ou les salaires déclarés sont visibles) et attestation de l'expert comptable attestant des revenus pour l'année en cours si gérant non salarié.
4. Extrait Kbis de moins de 3 mois
5. Attestation de versement des allocations (le cas échéant)

RETRAITÉ

1. Copie de la pièce d'identité délivrée par l'administration française
2. 3 dernières quittances de loyer ou taxe foncière ou attestation d'hébergement
3. bulletins de retraite des 3 derniers mois ou dernier avis de versement et le dernier avis annuel d'imposition (volet ou les retraites déclarées sont visibles) - Attestation de versement des allocations (le cas échéant)

COMMERÇANT, ARTISAN OU PROFESSION LIBÉRALE (activité sur au moins deux ans)

1. Copie de la pièce d'identité délivrée par l'administration française
2. 3 dernières quittances de loyer ou taxe foncière ou attestation d'hébergement
3. le dernier avis annuel d'imposition (volet ou les revenus déclarés sont visibles) et attestation de l'expert comptable attestant des revenus pour l'année en cours.
4. Extrait registre des métiers de moins de 3 mois pour artisan et commerçant ou carte professionnelle en cours de validité pour les professions libérales
5. Attestation de versement des allocations (le cas échéant)

Ne sont pas pris en compte et sont exclus du calcul de solvabilité, les revenus suivants, quel que soit leur montant : REVENUS DE CDD- CONTRAT A DUREE DETERMINEE, DES MISSIONS D'INTERIM, DES CONTRATS D'INTERMITTENTS DU SPECTACLE, DES CONTRATS SOUS PERIODE D'ESSAI , DES ETUDIANTS OU APPRENTIS, ETRANGERS NON IMPOSABLES EN FRANCE ET DES ALLOCATIONS DU POLE EMPLOI,

POUR LES ETUDIANTS ET APPRENTIS une caution solidaire ou bancaire est autorisée (art 39 de la loi 2009-1437 du 24/11/2009). Afin de respecter les dispositions légales sur le non cumul, seul les dossiers avec un locataire ou des colocataires ayant tous le statut d' étudiant ou apprenti peuvent présenter un garant solidaire .

La caution doit respecter le ratio des 38% et fournir les mêmes justificatifs de solvabilité que ceux demandés au locataire + un acte de caution conforme à la législation en vigueur. Une caution bancaire peut également être souscrite si le locataire ne respecte pas le ratio des 38% ; elle doit être d'un montant de 1 an de loyer + charges sur une durée de 3 ans (1 an si bail meublé) non révocable.