



Sélection du locataire

Les Rendez-vous de l'UNPI.

Jeudi 7 Juin 2018.

Sélection du locataire

- Les critères objectifs de sélection.
- Cas particulier des conventionnements.
- Attention à la discrimination.
- Le dossier du locataire/garant.
- Les garanties possibles.
- La signature du bail.
- Les clauses particulières du bail.

Les critères objectifs de sélection

➤ 5 critères:

- Les revenus / solvabilité (loyer < 1/3 des ressources, attention aux conventionnements).
- Situation professionnelle.
- La date d'emménagement souhaitée.
- La composition du ménage.
- Le projet des candidats:
 - Raison de l'emménagement (CDD/CDI, divorce, études, attente d'une construction/achat...).
 - Projet ou non d'activité professionnelle.

Attention à la discrimination.

- L'origine géographique, nom de famille, lieu de résidence, caractéristiques génétiques,
- L'appartenance ou non-appartenance, réelle ou supposée, à une ethnie ou à une nation déterminée, langue parlée,
- Le sexe, identité de genre, orientation sexuelle, les mœurs, religion, convictions politiques ou activités syndicales, apparence physique, âge,
- La situation de famille, la grossesse/maternité, l'état de santé, le handicap, la perte d'autonomie,

Attention à la discrimination.

➤ Les sanctions/recours:

- Saisie de la justice pénale jusqu'à 6 ans après les faits.
- Jusqu'à trois ans de prison / 45 000 € d'amende.
- Le Défenseur des droits peut défendre un candidat locataire discriminé.

Le dossier locataire: Documents autorisés.

- 1 pièce d'identité française ou étrangère en cours de validité.
- 1 seul justificatif de domicile.
- Justificatif de situation professionnelle: 1 ou plusieurs justificatifs.
- Justificatif de ressources, 1 ou plusieurs documents attestant des ressources.

Le dossier locataire: Documents interdits.

- Documents bancaires (relevés de comptes, autorisation de prélèvement, attestation de bonne tenue de comptes).
- Documents relatifs à la vie privée (photographie d'identité, carte d'assuré social, extrait de casier, dossier médical...)
- Justificatifs de situation financière (attestation d'absence de crédit en cours, production de plus de deux bilans...)

Que faire en cas de revenus insuffisants

- Cautionnement solidaire personne physique.
- Cautionnement solidaire organisme (Visale, FSL, CROUS...).
- Garantie Loyers Impayés.
 - Pas de cumul possible avec un acte de cautionnement
 - Cotisation fixée à un % du loyer annuel (charges comprises)
 - Conditions d'exigibilité du locataire sévères et vérifier souvent uniquement au moment du sinistre
 - Déchéance de garantie si impayés avaient eu lieu précédemment

Cautionnement Solidaire personne physique

- Permet de faire appel directement à la caution dès le 1er impayé.
- S'il y a plusieurs cautions solidaires, le propriétaire peut réclamer la totalité de la dette du locataire à une seule de ces cautions en choisissant celle qui est la plus solvable.

Qui peut demander une caution ?

- A la condition de ne pas être assuré par ailleurs:
 - Tout propriétaire personne physique.
 - Toute SCI Familiale.

- SCI autres que familiales:
 - Cautionnement par organisme.
 - Cas d'un locataire étudiant non boursier.

Comment choisir une caution ?

- Caution:
 - Doit présenter des ressources suffisantes.
 - Pièces à fournir: justificatifs de revenus, d'activité, d'identité, de propriété foncière...

Qui peut se porter caution ?

- Toute personne physique non protégée (tutelle ou curatelle).

- Aucun lien de parenté n'est nécessaire.

- Toute personne morale:
 - Employeur.
 - Banque.
 - Organisme cautionneur (FSL, Visale...)

Durée du cautionnement.

- Peut-être déterminée ou indéterminée.
 - En durée indéterminée, l'engagement peut-être rompu pour chaque fin de bail.
 - En durée déterminée: ne peut être rompu.

Montant du cautionnement.

- **Illimitée** pour les bailleurs privés personnes physiques ou SCI Familiales.
- **Si le bailleur est un loueur professionnel** et si l'engagement de la caution n'est pas limité à un montant global la **clause de solidarité de la caution** ou la **clause de renonciation au bénéfice de discussion** de la caution simple est considérée comme abusive et donc réputée non écrite.

La forme du cautionnement.

- Certaines mentions doivent être écrites de la main même de la caution (sauf pour les personnes morales, notamment Visale) :
 - Le **montant du loyer** et les conditions de sa révision en chiffres et en lettres.
 - La **reproduction manuelle de l'article 22-1** de la loi n°89-462 du 6 juillet 1989 (alinéa 1) qui précise les conditions dans lesquelles la caution peut résilier son engagement et sa signature manuscrite.
- Attention: Une simple signature du garant sur le bail n'a pas valeur de caution.

Cas de la colocation.

- Depuis le 27 mars 2014, si la caution s'engage:
 - Au profit d'un seul colocataire: l'acte doit identifier le colocataire qui bénéficie de sa garantie.
 - Au profit de plusieurs colocataires: l'acte doit désigner la personne dont le départ mettra fin à son engagement.
 - À défaut, l'acte de cautionnement est nul.

Obligations du bailleur.

- Remettre un exemplaire du bail.
- Informer la caution annuellement sur l'état de la dette du locataire.
- Communiquer tout commandement de payer signifié au locataire.

Les clauses particulières.

- Bail d'habitation: la majeure partie des clauses sont prévues par la loi (d'ordre public).
- Eventuellement, le bail peut prévoir:
 - Un droit de visite annuel du logement.
 - Un pré état des lieux avant le départ.
 - Des consignes de maintenance des équipements (détecteurs de fumée, entretien chaudières, appareils ménagers...)
 - Usage des communs et parties privatives visibles.
 - Participation à l'entretien des communs affectés à son logement à défaut prévoir un forfait mensuel d'entretien.
 - Une augmentation ou diminution du loyers / travaux.

**Fin de la
présentation.**

Prochain Rendez-vous:

Jeudi 12 Juillet 2018

La loi ELAN.