



Candidat locataire et sa caution : liste des pièces justificatives exigibles

(Décret n° 2015-1437 du 5.11.15: JO du 7.11.15 / Décret n° 2019-1019 du 3.10.19 : JO du 5.10.19)

En préalable à la signature du bail, le propriétaire ou son représentant (par exemple, un agent immobilier, un notaire, etc.) peut exiger du candidat locataire et de la personne qui se porte caution pour lui certains documents. Ces derniers visent à permettre au bailleur de s'assurer notamment de l'identité et du niveau de revenus du candidat.

Pris en application de la loi ALUR (loi du 24.3.14 : art. 6, I, 11° / loi du 6.7.89 : art. 22-2), le présent décret fixe la liste limitative des documents pouvant être demandés à un candidat locataire et à sa caution, par un bailleur dans le cadre d'une location (vide ou meublée) du parc privé.

Auparavant, la loi du 6 juillet 1989 listait les pièces que le bailleur ne pouvait pas demander au candidat locataire ; la réglementation n'encadrait pas les documents concernant la caution.

Champ d'application

Logements concernés

Cette liste concerne les contrats de location (vide ou meublée) de logements loués à titre de résidence principale, régis par la loi du 6 juillet 1989. Elle concerne également les contrats de colocation. Dans ce cas, la liste des pièces justificatives exigibles s'applique à chacun des colocataires.

Elle ne s'applique pas aux logements exclus du champ d'application de la loi du 6 juillet 1989, par exemple, les locations saisonnières, les logements-foyers, les logements de fonction, etc.

Le présent décret (art. 1, I, al. 2) précise qu'elle ne s'applique pas aux demandes d'attribution de logements sociaux (dans le cadre de l'article L. 441-1 du CCH).

Entrée en vigueur

Cette liste est en vigueur le 8 novembre 2015. Elle concerne les dossiers de candidature déposés au bailleur ou à son représentant à compter de cette date.

Liste des pièces justificatives

Le décret établit deux listes :

- en annexe 1 : la liste des pièces justificatives pouvant être exigées de chacun des candidats à la location ;
- en annexe 2 : la liste des pièces justificatives pouvant être exigées de leurs cautions.

Le candidat locataire et sa caution doivent justifier :

- leur identité ;
- leur domicile ;
- leur activité professionnelle ;
- leurs ressources.

Le texte (art. 1, III) précise que les pièces produites peuvent être des copies des documents originaux. Elles sont rédigées et traduites en langue française et les montants inscrits convertis en euros. Les documents originaux doivent pouvoir être présentés à la demande du bailleur.

Justification de l'identité

Une pièce justificative d'identité en cours de validité peut être demandée au candidat locataire et à sa caution personne physique, parmi les documents suivants :

- soit une carte nationale d'identité française ou étrangère ;
- soit un passeport français ou étranger ;
- soit un permis de conduire français ou étranger.

Pour les candidats à la location étrangers, il peut s'agir également d'un document justifiant du droit au séjour (notamment : carte de séjour temporaire, carte de résident, carte de ressortissant d'un État membre de l'Union européenne ou de l'Espace économique européen).

Le décret du 5 novembre 2015 prévoyait à l'origine que le bailleur puisse demander que lui soit fournie une pièce justificative d'identité comportant la signature du titulaire. Cette règle constituait un obstacle pour l'accès au logement privé de certains ressortissants étrangers dépendant d'États dont les autorités ne délivrent pas automatiquement une pièce d'identité sur laquelle apparaît la signature de leur titulaire.

L'obligation d'une pièce justificative d'identité signée a été supprimée depuis le 6 octobre 2019 (décret n° 2019-1019 du 3.10.19).

Caution personne morale : lorsque la caution est une personne morale, deux pièces justificatives peuvent être demandées :

- un extrait Kbis original de moins de 3 mois de la société ou les statuts ou toute autre pièce justifiant de l'existence légale de la personne, faisant 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, d'une juridiction ou d'un organisme professionnel ;
- un justificatif d'identité du représentant de la personne morale figurant sur l'extrait K bis ou les statuts.

Justification du domicile

Candidat locataire : une seule pièce justificative du domicile peut être demandée au candidat locataire parmi les **documents** suivants :

- soit les 3 dernières quittances de loyer ou, à défaut, l'attestation du précédent bailleur, ou de son mandataire, indiquant que le locataire est à jour de ses loyers et charges ;
- soit une attestation d'élection de domicile établissant le lien avec un organisme agréé à cette fin (CASF : L. 264-2) ;
- soit une attestation sur l'honneur de l'hébergeant indiquant que le candidat à la location réside à son domicile ;
- soit le dernier avis de taxe foncière ou, à défaut, le titre de propriété de la résidence principale.

Caution : peut être demandé à la caution, l'un des documents suivants :

- soit la dernière quittance de loyer ;
- soit une facture d'eau ou de gaz ou d'électricité de moins de trois mois ;
- soit l'attestation d'assurance du logement de moins de 3 mois ;
- soit le dernier avis de taxe foncière ou, à défaut, le titre de propriété de la résidence principale.

Attestations des activités professionnelles

Un ou plusieurs documents peuvent être demandés au candidat locataire et, le cas échéant, à sa caution, pour attester de leurs activités professionnelles, parmi les documents suivants :

- un 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 fonction envisagée et le cas échéant la durée de la période d'essai ;
- pour une entreprise commerciale, l'extrait K ou Kbis du registre du commerce et des sociétés de moins de trois mois pour une entreprise commerciale ;
- pour un artisan, l'extrait D 1 original du registre des métiers de moins de 3 mois;
- pour un travailleur indépendant, la copie du certificat d'identification de l'INSEE, comportant les numéros d'identification ;
- pour une profession libérale, la copie de la carte professionnelle ;
- pour les autres professionnels, toute pièce récente attestant de l'activité.

Candidat locataire étudiant : une carte d'étudiant ou un certificat de scolarité pour l'année en cours peut être exigé.

Attestations des ressources

Un ou plusieurs documents peuvent être demandés au candidat locataire et, le cas échéant, à sa caution :

- le dernier avis d'imposition ou de non-imposition ; lorsque tout ou partie des revenus perçus n'a pas été imposé en France mais dans un autre État ou territoire, le dernier avis d'imposition relatif à l'impôt sur le revenu dans cet État ou territoire ou un document en tenant lieu établi par l'administration fiscale de cet État ou territoire ;
- les 3 derniers bulletins de salaires ;
- pour les professions non salariées, les 2 derniers bilans ou, à défaut, une attestation de ressources pour l'exercice en cours délivré par un comptable ;
- pour les allocataires : le 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 ;
- le titre de propriété d'un bien immobilier ou dernier avis de taxe foncière ;
- le justificatif de revenus fonciers, de rentes viagères ou de revenus de valeurs et capitaux mobiliers.

Pour le candidat locataire, peuvent également être demandés :

- l'avant dernier avis d'imposition ou de non-imposition ; lorsque tout ou partie des revenus perçus n'a pas été imposé en France mais dans un autre État ou territoire, l'avant dernier avis d'imposition relatifs à l'impôt sur le revenu dans cet État ou territoire ou un document en tenant lieu établi par l'administration fiscale de cet État ou territoire ;
- le justificatif de versement des indemnités de stage ;
- la simulation du montant de l'aide au logement attestée ou réalisée par le locataire ;
- l'avis d'attribution de bourse pour les étudiants boursiers.

Sanction du bailleur contrevenant

Le bailleur qui exigerait du candidat locataire ou de la personne qui se porte caution pour lui, des documents autres que ceux figurant dans la liste établie par le décret du 5 novembre 2015, est passible d'une amende administrative : 3 000 € si le bailleur est une personne physique / 15 000 € si le bailleur est une personne morale (loi du 6.7.89 : art. 22-2).

La sanction est prononcée par le préfet, après avoir informé le bailleur de la possibilité de présenter ses observations dans un délai déterminé. Le montant de l'amende devra être proportionné à la gravité des faits constatés et ne pourra être prononcée plus d'un an après la constatation des faits.

Réponse donnée sous réserve de l'appréciation souveraine des tribunaux