

Préparer un dossier à la location

Dans la région parisienne, les prétendants à la location sont nombreux. C'est pourquoi une bonne préparation du dossier peut permettre de faire pencher la décision du bailleur.

Le gestionnaire du bien ou le syndic étudieront votre dossier et le soumettront au propriétaire qui choisira.

Plus les garanties seront nombreuses et plus vous aurez de chance d'obtenir une réponse positive.

Un propriétaire ne peut pas refuser votre dossier si le loyer du bien ne représente pas pour vous plus de 30% de vos revenus nets. Par contre, rien ne l'empêche de choisir parmi tous les dossiers reçus, celui qui lui paraît le plus conforme à ses critères.

Les pièces de base qu'un bailleur peut exiger

Voici la liste des pièces qu'un propriétaire est en droit d'exiger de votre part pour la constitution de votre dossier de bail :

- RIB
- dernier avis d'imposition
- photocopie des derniers bulletins de salaire
- coordonnées de votre employeur
- certificat de travail
- photocopie du contrat de travail
- coordonnées de votre précédent bailleur
- photocopie de votre précédent bail
- photocopie de l'état des lieux du logement que vous venez de quitter
- photocopie de votre dernière attestation d'assurance habitation
- photocopie de votre livret de famille

Les informations complémentaires

Si certaines informations ne peuvent être exigées par le bailleur rien ne vous empêche de les ajouter spontanément à votre dossier. Toutes les informations qui peuvent rassurer votre futur bailleur sur votre solvabilité renforceront vos chances de voir votre dossier accepté. Joignez à votre dossier toutes les informations factuelles que peuvent vous fournir des tiers ou les établissements bancaires propres à rassurer le propriétaire sur votre capacité de paiement.

La caution

Si les informations fournies dans votre dossier de base sont insuffisantes, le bailleur peut vous demander une caution. C'est un acte rédigé par lequel le garant s'engage à se substituer au locataire en cas de défaillance de paiement.

La caution permet donc au bailleur de se prémunir contre des impayés éventuels de loyer. Elle doit être apportée par une personne morale ou physique qui se substituera au locataire en cas d'impayés quel que soit leur motif.

Il existe différents types de caution. Dans le cas d'une caution simple, la caution ne peut être exigée qu'après des poursuites engagées par le bailleur contre le locataire défaillant. La caution solidaire quant à elle est beaucoup plus rigide. C'est celle qu'exigent généralement les bailleurs. Dans ce cas, le bailleur peut appeler la caution sans avoir engagé aucune poursuite contre le locataire.

La caution est un acte manuscrit, signé et portant une mention de son signataire. L'acte de caution, annexé au bail, doit contenir un certain nombre d'informations concernant le loyer, les conditions de révision et les charges.

Le dépôt de garantie

Le dépôt de garantie est une somme remise au bailleur par le locataire. Cette somme est restituée à la fin du bail. Son montant est en général équivalent à deux mois de loyers.