Pack Bailleur Individuel

AGREMENT DES LOCATAIRES

Comment sélectionner votre nouveau locataire ?

Agrément des locataires

1. Contrôle des ressources

La solvabilité est acquise, lorsque le montant du ***Revenu net global**** d'au moins un locataire est supérieur ou égal au nombre de fois le ***Loyer**** annuel indiqué dans le tableau suivant, en fonction de la situation de ce dernier.

* voir Définitions en bas de page.

CAS n° 1	CAS n°2		CAS n°3		CAS n°4
- Titulaire d'un C.D.I. hors période d'essai et hors préavis (licenciement ou démission) Retraités et autres pensionnés.	**Artisan, Commerçant, Profession Libérale, Travailleur Non Salarié (T.N.S.) ou salarié rémunéré à la commission.**		**Titulaire d'un CDD Titulaire d'un Contrat d'Intérim**		**Etudiants Apprentis**
	Ancienneté de la situation pour une même activité pratiquée		Durée restante du contrat au jour de l'adhésion		
	Au moins égale à 2 ans	Inférieure à 2 ans	Au moins égale à 8 mois	Entre 2 et 8 mois	**Caution solidaire obligatoire** (cf. critères ci-après)
2,7 x loyer annuel	**2,7 x loyer annuel**	**3 x loyer annuel avec agrément Veriloc© obligatoire**	**3 x loyer annuel**	**4 x loyer annuel avec agrément Veriloc© obligatoire**	
Statut 1	Statut 2a	Statut 2b	Statut 3a	Statut 3b	Statut 4

Cas particuliers

En cas de pluralité de locataires :
Lorsque les colocataires relèvent des CAS n°1, ou n°2 depuis au moins 2 ans, leurs revenus peuvent s'additionner pour l'appréciation de leur solvabilité.

Cas du locataire étudiant ou apprenti :
La présence d'une caution solidaire est obligatoire.

Attention:
- Les revenus de la caution et du locataire ne se cumulent pas pour le calcul de la solvabilité. De même, les revenus de deux personnes non issues du même foyer fiscal ne se cumulent pas pour le calcul de la solvabilité de la caution solidaire,
- En cas de colocation, la caution solidaire est autorisée seulement si tous les locataires sont étudiants et/ou apprentis.

La caution solidaire :
Conformément aux lois en vigueur, le cumul "Assurance Loyers Impayés" et "Caution solidaire" est interdit (sauf pour un locataire étudiant ou apprenti).

La personne qui se porte caution solidaire devra :
- Etre une personne physique,
- Remplir la même fiche de renseignements que le locataire (modèle disponible dans les Dispositions Générales),
- Répondre aux critères de solvabilité suivants : un revenu net global au minimum de 3 fois le montant du loyer annuel et relever du CAS n°2 avec au moins 2 ans d'ancienneté, ou du CAS n°1.
- Présenter les justificatifs demandés dans le tableau page suivante.
- Disposer d'une résidence fiscale en France.
- Régulariser un engagement de caution conforme à l'article 22-1 de la loi du 6 juillet 1989 (actes distincts même si la caution solidaire est constituée d'un couple marié).

*** Définitions :** **Loyer :** Prix de la location des locaux comprenant outre le loyer principal, les charges et taxes récupérables sur le locataire.

Revenu net global : Cumul des ressources nettes annuelles dont disposent les titulaires du bail au sens du Code Général des impôts, plus les allocations diverses et pensions perçues, imposables ou non. Les ressources prises en compte doivent avoir un caractère régulier et permanent (versement assuré pendant les douze prochains mois à compter de la date de signature du bail).

INSOR - Siège social- 12 rue Déodat de Séverac - 75017 Paris - Téléphone : 01 44 40 84 43 - Télécopie : 01 44 40 84 41 — http://insor.com
INSOR GESTION - Centre de Gestion - 152 Grande Rue de Saint Clair - 69300 Caluire-et-Cuire - Tél.: 04 72 61 08 40 - Fax : 08 92 68 13 63
ORIAS n° 07 001 564 www.orias.fr -SARL au capital de 25.000 € - Code Naf : 6622Z - RCS Paris B432 320 745
Sous le contrôle de l'ACPR (Autorité de Contrôle Prudentiel et de Résolution), 61 rue Taitbout 75436 Paris Cedex 09

Définitions : (suite)

Les revenus non pris en compte : Les revenus temporaires, précaires, ou non réguliers, ne doivent pas être pris en compte. Il en va ainsi des allocations chômage, prestations RMI/RSA, indemnités de stage, salaires perçus pour solde de tout compte, avances sur commissions, avantages en nature, primes exceptionnelles, revenus financiers ou fonciers, ainsi que toutes sortes d'allocations, à l'exception des allocations suivantes : Allocations familiales, Allocation aux adultes handicapés, Aide personnalisée au logement (cette allocation doit être versée directement au souscripteur).
Ces allocations seront acceptées sous réserve d'un justificatif établi avant l'entrée dans les lieux et validé par la CAF (Caisse d'Allocations Familiales).

2. Composition du Dossier de Location (locataire et éventuelle caution solidaire)

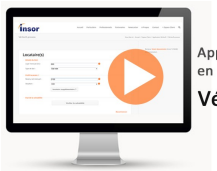
Agrément des locataires

Situation ▶ / Pièces à obtenir ▼	Titulaire d'un C.D.I. hors période d'essai ou préavis (licenciement et démission)	Retraités et autres pensionnés	Artisan, Commerçant, Profession Libérale, Travailleur Non Salarié (T.N.S.) ou salarié rémunéré à la commission	Titulaire d'un CDD, contrat d'Intérim	Etudiants ou Apprentis
3 derniers bulletins de salaires (réglés en France)	●	○		●	
Dernier avis d'imposition sur le revenu	●	●	●	●	
Contrat de travail ou Attestation d'employeur (datant de moins d'un mois)	●		○	●	○
Pensions ou allocations diverses	●	●	●	●	●
Dernier décompte de la (des) caisse(s) de retraite (si retraité(e) depuis - 3ans)		●			
Extrait K-bis (datant de moins de 3 mois) pour les commerçants Carte professionnelle en cours de validité pour les prof. libérales Carte d'artisan en cours de validité			●		
Attestation de l'expert comptable justifiant des bénéfices sur l'année en cours			●		
Fiche de renseignements	○	○	○	○	○
R.I.B., R.I.P. ou R.I.C.E. (pour les baux conclus avant le 08/11/2015)	●	●	●	●	●
Copie d'une pièce d'identité délivrée par l'Administration française	●	●	●	●	●
Carte d'étudiant					●
Acte de Caution Solidaire	Caution solidaire interdite pour un bail vide signé après le 27 mars 2009, ou pour un bail meublé signé après le 26 mars 2014				●
Lors de la remise des clés : Attestation d'assurance Habitation	●	●	●	●	●

● **Obligatoire** ○ **Facultatif**

PROCÉDURE D'AGRÉMENT VÉRILOC©

Ce service permet en cas de doute sur un candidat locataire, d'obtenir de nos Experts la confirmation de l'éligibilité du locataire (résultat de l'enquête obtenu sous 72 heures). Coût de l'enquête : 45€ (avec possibilité de paiement en ligne)
En cas d'avis favorable, l'agrément sera indiqué sur vos Dispositions Particulières.
En cas d'avis défavorable vous pourrez soumettre encore deux autres dossiers sans frais supplémentaires.



Application en ligne Vériloc©

Dossier complet à adresser par mail : **veriloc@insor.com** ou fax : 0892 68 13 63, accompagné de la Demande d'Adhésion complétée (ou formulaire de Changement de locataire).

Consultez notre tutoriel Vidéo : **https://insor.com/veriloc-pbi/**

N.B. : Lorsque vous êtes déjà assuré par un contrat Pack Bailleur Individuel, votre Code Client vous donne accès au Module VÉRILOC© en ligne.

3.Contrôle des pièces justificatives

Les originaux doivent vous être présentés, par le locataire et l'éventuelle caution solidaire, afin de vérifier l'authenticité des documents.

Outre la cohérence de l'ensemble des informations contenues dans le dossier de location, **les points suivants doivent être obligatoirement vérifiés, sous peine de déchéance de garantie, pour chaque locataire et l'éventuelle caution solidaire** :

- Pièce d'identité délivrée par l'administration française: la période de validité.
  En cas de Carte de Séjour, s'assurer que la durée de validité restante à la date d'effet du bail est d'au minimum 6 mois. Dans le cas contraire, obtenir le récépissé (en cours de validité) établi par la Préfecture pour justifier de la demande de renouvellement.
- Bulletins de salaire : le titulaire ; le numéro de Sécurité Sociale, le montant du plafond de Sécurité Sociale, et l'exactitude des différents cumuls.
  Les "saisies sur salaire", "avis à tiers détenteur", "oppositions", "cessions de dettes ordinaires" ou "retenues" indiqués sur les bulletins de salaire présument des difficultés financières du locataire ou de la caution.
  En cas d'acompte sur au moins un bulletin de salaire, l'agrément Vériloc© du dossier est obligatoire.
  Le numéro de SIREN de l'employeur est aussi à vérifier, via les sites internet www.societe.com ou www.infogreffe.fr, car il permet de contrôler l'existence de l'entreprise et sa santé financière. Un appel auprès de l'employeur permet de vérifier la présence dans l'effectif, l'emploi occupé et le niveau de la rémunération.
- Avis d'imposition : le nombre de parts, la situation matrimoniale et la cohérence avec les revenus annoncés, ainsi que l'absence de majorations qui présument des difficultés financières du locataire ou de la caution.
- Contrat de travail ou Attestation d'employeur : papier à entête de l'entreprise, cachet, titulaire, type de contrat de travail, revenus (vraisemblables pour l'emploi désigné), date (l'attestation de l'employeur doit être datée de moins d'un mois).
- Carte d'étudiant : la période de validité ou attestation de l'établissement scolaire ou universitaire confirmant l'inscription de l'étudiant pour l'année en cours ou la suivante.
- Extrait K-bis : le numéro de SIREN (existence de la société et sa santé financière via les sites internet www.societe.com ou www.infogreffe.fr).
- Allocations : les justificatifs de paiement doivent être visés par l'organisme payeur (cachet, daté de moins d'un mois, signature).

Une copie de l'entier dossier doit être conservée par vous pendant toute la durée d'occupation des lieux.

Recommandation :

Il est conseillé d'obtenir les 3 dernières quittances de loyer et la dernière quittance du fournisseur d'électricité du locataire. Lorsque le candidat locataire ne peut produire qu'un certificat d'hébergement, nous vous recommandons la plus grande vigilance et vous invitons à soumettre le dossier au Centre de Gestion, sauf cas du locataire étudiant ou récemment étudiant quittant le domicile parental.

Contrat de location

Le bail doit prévoir :

- Une clause résolutoire de plein droit pour défaut de paiement d'un terme convenu,
- Dans le cadre d'une location avec pluralité d'occupants : une clause de solidarité et d'indivisibilité ,
- En cas de bail meublé: Une durée de location d'un an minimum (exception faite d'un bail meublé établi pour un étudiant)
- En cas de bail meublé : Un inventaire du mobilier obligatoirement annexé au bail.

Lorsque le bail ne respecte pas l'un de ces points, la garantie n'est pas acquise.

Les états des lieux :

Un état des lieux d'entrée devra être établi contradictoirement par le propriétaire. Il en sera de même pour l'état des lieux de sortie et ce, conformément à l'article 3 de la loi du 6 juillet 1989.

Adhésion avec un locataire en place depuis au moins 9 mois

Il faut que le locataire soit à jour du paiement de la totalité des quittancements émis au moment de l'adhésion, et qu'il règle régulièrement ses loyers pendant trois mois consécutifs. Le locataire ne doit pas avoir fait l'objet d'incidents de paiements ou de litiges de quelque nature que ce soit, au cours des douze derniers mois précédant la date d'adhésion. Le bail doit être conforme à la législation en vigueur et contenir une clause résolutoire de plein droit pour défaut de paiement d'un terme convenu.

La garantie ne prendra effet qu'à l'expiration d'une période probatoire de 3 mois entiers consécutifs.

Lots précédemment garantis au titre du dispositif GRL : **le transfert n'est pas possible** (cf. Dispositions Générales du contrat)

Dossier du locataire: le dossier constitué lors de la signature du bail est suffisant, pour autant qu'il contienne au minimum une copie de pièce d'identité du titulaire du bail, un relevé d'identité bancaire (pour les baux conclus avant le 08-11-2015), le contrat de location, ainsi qu'une attestation à jour de l'assurance multirisque habitation du locataire.

INSOR - Siège social- 12 rue Déodat de Séverac - 75017 Paris - Téléphone : 01 44 40 84 43 - Télécopie : 01 44 40 84 41 — http://insor.com
INSOR GESTION - Centre de Gestion - 152 Grande Rue de Saint Clair - 69300 Caluire-et-Cuire - Tél.: 04 72 61 08 40 - Fax : 08 92 68 13 63
ORIAS n° 07 001 564 www.orias.fr -SARL au capital de 25.000 € - Code Naf : 6622Z - RCS Paris B432 320 745
Sous le contrôle de l'ACPR (Autorité de Contrôle Prudentiel et de Résolution), 61 rue Taitbout 75436 Paris Cedex 09