



Accès à un logement privé : dossier de location du futur locataire

Vérfié le 08 octobre 2019 - Direction de l'information légale et administrative (Premier ministre)


Avant la signature du bail, le propriétaire (ou l'agent immobilier) peut exiger certains documents du futur locataire, et de la personne qui se porte caution pour le locataire. La plupart de ces documents concernent l'identité ou le niveau de ressources des personnes.

Documents du locataire

Pièce d'identité

Le propriétaire a le droit d'exiger 1 pièce d'identité en cours de validité parmi les documents suivants :


- Carte d'identité française ou étrangère (avec photographie)
- ou passeport français ou étranger (avec photographie)
- ou permis de conduire français ou étranger (avec photographie)
- ou carte de séjour temporaire
- ou carte de résident
- ou carte de ressortissant d'un État membre de l'UE ou de l'EEE (<https://www.service-public.fr/particuliers/glossaire/R42218>)

 **À noter** : il est possible de fournir une copie du document original. Toutefois, le propriétaire a le droit d'exiger la présentation de l'original. Le document doit être rédigé ou traduit en français.

Justificatif de domicile

Le propriétaire a le droit d'exiger 1 seul justificatif parmi les documents suivants :


- 3 dernières quittances de loyer ou, à défaut, une attestation du précédent propriétaire (ou de son mandataire) indiquant que le locataire est à jour de ses loyers et charges
- ou attestation sur l'honneur de l'hébergeant indiquant que le candidat à la location réside à son domicile
- ou attestation d'élection de domicile
- ou dernier avis de taxe foncière ou, à défaut, titre de propriété de la résidence principale

 **À noter** : il est possible de fournir une copie du document original, mais le propriétaire peut demander la présentation de l'original. Le document doit être rédigé ou traduit en français, et les montants inscrits convertis en euros.

Justificatif de situation professionnelle

Le propriétaire a le droit d'exiger 1 ou plusieurs justificatifs parmi les documents suivants :

- Contrat de travail ou de stage ou, à défaut, attestation de l'employeur précisant l'emploi et la rémunération proposée, la date d'entrée en fonctions envisagée et, si nécessaire, la durée de la période d'essai
- Carte d'étudiant ou certificat de scolarité pour l'année en cours
- Copie de la carte professionnelle (profession libérale)
- Copie du certificat d'identification de l'Insee comportant les numéros d'identification (travailleur indépendant)
- Extrait D1 original du registre des métiers de moins de 3 mois (artisan)
- Extrait K ou K bis du registre du commerce et des sociétés de moins de 3 mois (entreprises commerciale)
- Toute pièce récente attestant de l'activité professionnelle (autres cas)


 **À noter** : il est possible de fournir une copie des documents originaux, mais le propriétaire peut demander la présentation des originaux. Les documents doivent être rédigés ou traduits en français et les montants exprimés en euros.

Justificatif de ressources

Le propriétaire a le droit d'exiger 1 ou plusieurs documents parmi les documents suivants :

- 3 derniers bulletins de salaires
- Justificatif de versement des indemnités de stage
- 2 derniers bilans comptables ou, à défaut, attestation des ressources pour l'exercice en cours délivrés par un comptable (non-salariés)
- Justificatif de versement des indemnités, retraites, pensions, prestations sociales et familiales et allocations perçues lors des 3 derniers mois ou justificatif de l'ouverture des droits établis par l'organisme payeur

- Titre de propriété d'un bien immobilier ou dernier avis de taxe foncière
- Avis d'attribution de bourse (étudiant boursier)
- Justification de revenus fonciers, de rentes viagères ou de revenus de valeurs et capitaux mobiliers
- Attestation de simulation pour les aides au logement établie par la Caf, ou par la CMSA, ou par le locataire
- Dernier ou avant-dernier avis d'imposition ou de non-imposition

 **À noter** : il est possible de fournir une copie des documents originaux, mais le propriétaire peut demander la présentation des originaux. Les documents doivent être rédigés ou traduits en français, et les montants inscrits convertis en euros.

Cotitularité

En préalable à l'établissement du bail, le propriétaire a interdiction d'imposer la cosignature d'un **ascendant** (<https://www.service-public.fr/particuliers/glossaire/R12668>) ou **descendant** (<https://www.service-public.fr/particuliers/glossaire/R12574>).


Documents de la caution

Document relatif à l'identité

Personne physique

Le propriétaire a le droit d'exiger 1 pièce d'identité en cours de validité parmi les documents suivants :

- Carte d'identité française ou étrangère (avec photographie)
- ou passeport française ou étranger (avec photographie)
- ou permis de conduire français ou étranger (avec photographie)

 **À noter** : il est possible de fournir une copie du document original, mais le propriétaire peut demander la présentation de l'original. Le document doit être rédigé ou traduit en français.

Personne morale

Le propriétaire a le droit d'exiger les 2 documents suivants :


- Extrait K bis 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, une juridiction ou un organisme professionnel
- Justificatif d'identité du représentant de la personne morale figurant sur l'extrait K bis ou les statuts

 **À noter** : il est possible de fournir une copie du document original, mais le propriétaire peut demander la présentation de l'original.

Justificatif de domicile

Le propriétaire a le droit d'exiger 1 seul justificatif parmi les documents suivants :


- Dernière quittance de loyer
- ou facture d'eau, de gaz ou d'électricité de moins de 3 mois
- ou attestation d'assurance logement de moins de 3 mois
- ou dernier avis de taxe foncière ou, à défaut, titre de propriété de la résidence principale

 **À noter** : il est possible de fournir une copie du document original, mais le propriétaire peut demander la présentation de l'original. Le document doit être rédigé ou traduit en français, et les montants inscrits convertis en euros.

Justificatif de situation professionnelle

Le propriétaire a le droit d'exiger 1 ou plusieurs justificatifs parmi les documents suivants :


- Contrat de travail ou de stage ou, à défaut, attestation de l'employeur précisant l'emploi et la rémunération proposée, la date d'entrée en fonctions envisagée et si nécessaire la durée de la période d'essai
- Copie de la carte professionnelle (profession libérale)
- Copie du certificat d'identification de l'Insee comportant les numéros d'identification (travailleur indépendant),
- Extrait D1 original du registre des métiers de moins de 3 mois (artisan)
- Extrait K ou K bis du registre du commerce et des sociétés de moins de 3 mois (entreprises commerciale)
- Toute pièce récente attestant de l'activité professionnelle (autres cas)

 **À noter** : il est possible de fournir une copie des documents originaux, mais le propriétaire peut d'exiger la présentation des originaux. Les documents doivent être rédigés ou traduits en français.

Justificatif de ressources

Le propriétaire a le droit d'exiger 1 ou plusieurs documents parmi les documents suivants :

- 3 derniers bulletins de salaires
- 2 derniers bilans ou, à défaut attestation des ressources pour l'exercice en cours délivrés par un comptable (non-salariés)
- Justificatif de versement des indemnités, retraites, pensions, prestations sociales et familiales et allocations perçues lors des 3 derniers mois ou justificatif de l'ouverture des droits établis par l'organisme payeur
- Titre de propriété d'un bien immobilier ou dernier avis de taxe foncière
- Justification de revenus fonciers, de rentes viagères ou de revenus de valeurs et capitaux mobiliers
- Dernier avis d'imposition ou de non-imposition

 **À noter** : il est possible de fournir une copie des documents originaux, mais le propriétaire peut exiger la présentation des originaux. Les documents doivent être rédigés ou traduits en français, et les montants inscrits convertis en euros.

Textes de référence

- Décret n°2015-1437 du 5 novembre 2015 fixant la liste des pièces justificatives pouvant être demandées au candidat à la location et à sa caution [↗](http://www.legifrance.gouv.fr/affichTexte.do?cidTexte=JORFTEXT000031444493)
(<http://www.legifrance.gouv.fr/affichTexte.do?cidTexte=JORFTEXT000031444493>)
Liste des documents exigibles
- Loi n°89-462 du 6 juillet 1989 relative aux rapports locatifs : article 22-2 [↗](http://www.legifrance.gouv.fr/affichTexteArticle.do?idArticle=LEGIARTI000022962988&cidTexte=LEGITEXT000006069108) (<http://www.legifrance.gouv.fr/affichTexteArticle.do?idArticle=LEGIARTI000022962988&cidTexte=LEGITEXT000006069108>)
Sanction du bailleur

Services en ligne et formulaires

- "Locatio" pour le futur locataire : signaler la qualité de son dossier au futur bailleur (secteur privé) (<https://www.service-public.fr/particuliers/vosdroits/R51424>)
Téléservice
- "Locatio" pour le propriétaire (bailleur) : évaluer les dossiers des potentiels locataires (<https://www.service-public.fr/particuliers/vosdroits/R51423>)
Téléservice