

La saga du locataire-proprétaire

Épisode 1 – Locataires, comment présenter/constituer le meilleur dossier ?

« Un dossier bien préparé et complet est primordial pour optimiser les chances d'être sélectionné et de trouver un logement. Les propriétaires sont en quête de locataires fiables, capables de payer le loyer et de respecter les conditions du bail ». À l'heure où la recherche de logement pour la rentrée 2024 bat son plein, Laurent Dubois, fondateur de Monsuperlocataire, livre ses conseils aux candidats locataires.

Les documents à fournir

Il est essentiel de présenter un dossier complet, soigné, contenant tous les documents nécessaires. À ce stade, l'objectif du propriétaire est de connaître l'identité du futur locataire et d'appréhender sa capacité à payer le loyer en s'appuyant sur sa situation professionnelle et ses revenus.

La liste des documents et justificatifs (copies ou originaux) pouvant légalement être réclamés aux candidats à la location a été fixée par le [décret n°2015-1437 du 5 novembre 2015](#).

Elle inclut :

- un justificatif d'identité : carte d'identité, passeport, permis de conduire ou, le cas échéant, titre de séjour ;
- **un seul justificatif** de domicile parmi les documents suivants : trois dernières quittances de loyer, attestation d'hébergement, etc. ;
- un justificatif d'activité professionnelle : contrat de travail, attestation de stage, carte d'étudiant, extrait Kbis ou d'immatriculation D1 pour les entrepreneurs et artisans ;
- un ou plusieurs documents attestant des ressources : dernier ou avant-dernier avis d'imposition, trois derniers bulletins de salaires, justificatif de versement des indemnités, retraites, pensions, prestations sociales et familiales, ou les deux derniers bilans comptables pour les professionnels.

Lorsqu'une personne physique se porte caution du locataire, les mêmes documents lui seront réclamés.

Ces documents administratifs peuvent être stockés dans un dossier ou directement chargés sur la plateforme qui recense les annonces.

Par souci de praticité, Monsuperlocataire développe le moyen d'envoyer directement sa candidature et son dossier complet par SMS ou courriel. « *Avoir les documents en permanence sur soi est compliqué. Mais dans une période où tout va très vite, et surtout si la recherche est en zone tendue, partager son dossier en un clic aide vraiment* », souligne Laurent Dubois.

Gare aux abus et aux arnaques

La liste des documents requis pour une candidature à la location, ayant été fixée par décret, est exhaustive ; les propriétaires ne peuvent donc pas exiger de pièces justificatives n'y figurant pas, telles que des informations sur la vie privée (photographie autre que celle figurant sur les papiers d'identité, dossier médical, un extrait de casier judiciaire) ou la situation familiale (certificat de mariage, de pacs ou de concubinage) ou encore des informations bancaires détaillées ou des relevés d'épargne. Le bailleur qui réclame un justificatif non autorisé encourt une amende maximale de 3 000 €, portée à 15 000 € pour une personne morale.

Il convient aussi d'être vigilant sur de potentielles arnaques. Quelle que soit la plateforme, il ne faut jamais transférer d'argent pour réserver une location, sans avoir préalablement visité le bien et

Contact presse

Galivel & Associés – Diane Asty / Carol Galivel

Tel. 01 41 05 02 02 / Port. 06 09 05 48 63 – galivel@galivel.com / www.galivel.com

rencontré le propriétaire ou l'agence. Les escrocs exigent généralement le paiement d'une somme d'argent avant la visite au motif de leur éviter des "déplacements inutiles". Cette pratique est totalement illégale : un propriétaire ne peut pas percevoir le règlement du dépôt de garantie ou du premier mois de loyer avant la signature du bail ([art.4 de la loi du 6 juillet 1989](#)). « *Les arnaques existent dans tous les domaines, mais celles concernant la location restent encore trop peu connues. Chaque année, les victimes sont principalement des étudiants en recherche de logement. Mal avertis et ne vivant généralement pas dans la zone géographique où ils recherchent le logement, ils tombent facilement dans le panneau* », alerte Laurent Dubois.

Se démarquer pour créer une relation avec le futur propriétaire

En effet, si le propriétaire n'a pas le droit de vous demander certaines informations, rien ne vous empêche de jouer la transparence. C'est l'une des priorités de Monsuperlocataire qui, au-delà de l'aspect purement administratif, donne la possibilité aux locataires de se démarquer, en renseignant quelques informations sur eux dans un "Super Dossier" complet, qui sera automatiquement mis en page par la plateforme.

« *Une lettre de recommandation de votre ancien propriétaire peut renforcer votre dossier en attestant de votre sérieux et de votre fiabilité* », souligne Laurent Dubois.

Le candidat locataire va pouvoir ajouter dans son dossier des « documents bonus » tels qu'un mini CV locataire avec les coordonnées de ses anciens bailleurs, des photos, un message à l'attention des bailleurs....

« *Avec la possibilité d'envoyer son Super Dossier en un clic avant la visite, on augmente ses chances. Les propriétaires auront déjà l'impression de connaître le candidat et seront plus enclins à sélectionner une candidature qui leur parle* » ajoute Laurent Dubois.

Dans un souci de sécurité, le propriétaire qui souhaite visualiser les documents transmis avec le dossier doit préalablement se connecter à la plateforme. Les documents sont marqués d'un filigrane rendant impossible l'utilisation à des fins frauduleuses. Le locataire peut à tout moment retirer l'accès à son dossier. [À titre d'illustration,](#)



The screenshot shows a user profile for Lucile DUPUIS. On the left is a profile picture of a young woman with long blonde hair. To the right of the photo, the name 'Lucile DUPUIS' is displayed in bold, with 'Membre depuis le 19 février 2021' below it. Further right, the user's details are listed: 'Age: 24 ans', 'Ville: Lille', and 'Profession: Étudiante'. A yellow button labeled 'Découvrir le profil' is positioned to the right of these details. On the far right, there is a QR code with the text 'Scannez le!' above it.

La garantie Visale, la grande oubliée

Méconnue, la garantie Visale peut constituer un atout majeur pour le dossier. Proposée par Action Logement, c'est une assurance entièrement gratuite qui couvre jusqu'à 36 mois d'impayés. Sont éligibles à Visale les jeunes de 18 à 30 ans et les salariés précaires (embauchés depuis moins de six mois, en mobilité professionnelle, avec une promesse d'embauche) ou gagnant jusqu'à 1500 € net par mois. « *Impartiale et gratuite, la garantie Visale a une vertu rassurante pour un propriétaire inquiet du paiement de son loyer* », résume Laurent Dubois.

Monsuperlocataire est aussi en mesure d'aiguiller les locataires non éligibles à Visale dans la recherche d'un organisme de caution pour le loyer.

Contact presse

Galivel & Associés – Diane Asty / Carol Galivel

Tel. 01 41 05 02 02 / Port. 06 09 05 48 63 – galivel@galivel.com / www.galivel.com

Pour récapituler

- Documents indispensables :
 - Pièce d'identité
 - Trois dernières fiches de paie
 - Dernier avis d'imposition
 - Justificatif de domicile actuel
 - Attestation employeur
 - Pour les étudiants : carte d'étudiant, attestation de bourse

- Documents que les propriétaires ne peuvent pas demander :
 - Photographies
 - Dossier médical
 - Extrait de casier judiciaire
 - Certificat de mariage, pacs ou concubinage
 - Informations bancaires détaillées autres que le RIB
 - Somme d'argent avant la signature du bail

À propos de Monsuperlocataire.fr

Monsuperlocataire.fr, start-up créée en 2021, est un site internet dédié à la mise en relation des bailleurs et des locataires et pensé comme un outil inédit permettant de simplifier la réalisation de toutes les démarches liées à la location (avant, pendant et après) via une seule et unique plateforme, de l'administratif au relationnel en passant par la gestion globale. Il a pour buts principaux le regroupement d'annonces immobilières pour faciliter la quête de logements, la sélection assidue des candidats pour faciliter la quête de locataires, mais aussi l'accès à divers services logistiques. Il sert donc à la fois aux propriétaires bailleurs, aux locataires, aux professionnels de l'immobilier mais aussi à certains artisans. Grâce à un panel complet de fonctionnalités, Monsuperlocataire.fr est donc un instrument précieux notamment pour créer des dossiers « béton », créer des annonces limpides et relayer des annonces afin de dénicher des locataires pour des clients.

Laurent Dubois, son fondateur, a pour ambition de faire de ce jeune site le plus achevé en la matière et surtout le plus facile à utiliser. C'est pourquoi il est régulièrement étoffé et perfectionné par l'ajout de nouveaux services et l'amélioration de l'expérience utilisateur. Initialement structuré autour de deux pôles de services destinés aux locataires et propriétaires, le site a par exemple, récemment, enrichi son offre pour les propriétaires en lançant un outil de gestion locative.

Contact presse

Galivel & Associés – Diane Asty / Carol Galivel

Tel. 01 41 05 02 02 / Port. 06 09 05 48 63 – galivel@galivel.com / www.galivel.com