

Futur locataire

Attention aux justificatifs qui vous sont demandés

Accéder à une location n'est pas toujours simple si vous ne rentrez pas « dans les clous » des critères. Les propriétaires sont de plus en plus exigeants en garanties et cela se répercute en agence. De nombreux documents vous sont demandés mais attention, la liste des pièces exigibles est fixée dans la loi. La liste des pièces interdites également. Faisons le point.



Les documents autorisés

Identité

- Une carte d'identité, un passeport, une carte de séjour (dans tous les cas, la photo devra être rendue méconnaissable)
- Un livret de famille.

Revenus

- Ses trois derniers bulletins de salaire (ses revenus mensuels doivent atteindre au moins 3 fois le montant du loyer) ;
- Sa déclaration d'impôt sur le revenu ;
- Son contrat de travail ou une attestation d'embauche ;
- Son avis d'imposition, notamment pour les professions libérales et les gérants de société ;
- Jusqu'à 2 bilans comptables pour les indépendants.

Divers

- Les dernières quittances de son précédent logement ;
- Sa dernière facture EDF, tenant lieu de justificatif de domicile pour le garant
- Un Relevé d'identité bancaire (RIB).

Les documents qu'un propriétaire ne peut exiger du locataire

- photographie d'identité, hormis celle de la pièce justificative d'identité ;
- carte d'assuré social ;
- copie de relevé de compte bancaire ou postal ;
- attestation de bonne tenue de compte bancaire ou postal ;
- attestation d'absence de crédit en cours ;
- autorisation de prélèvement automatique ;
- jugement de divorce, à l'exception du paragraphe commençant par l'énoncé : « Par ces motifs » ;
- attestation du précédent bailleur indiquant que le locataire est à jour de ses loyers et charges, dès lors que le locataire peut présenter d'autres justificatifs
- attestation de l'employeur dès lors que peuvent être fournis le contrat de travail et les derniers bulletins de salaire ;
- contrat de mariage ;
- certificat de concubinage ;
- chèque de réservation de logement ;
- dossier médical personnel, sauf en cas de demande de logement adapté ou spécifique ;
- extrait de casier judiciaire ;
- remise sur un compte bloqué d'une somme d'argent correspondant à plus d'un mois de loyer en principal en l'absence du dépôt de garantie ou de la souscription de la garantie autonome prévue à l'article 2321 du Code civil ;
- production de plus de deux bilans pour les travailleurs indépendants.

Discrimination

Selon l'article 1 de la loi du 6 juillet 1989 qui régit le statut des locations vides louées à titre de résidence principale, « aucune personne ne peut se voir refuser la location d'un logement en raison de son origine, son patronyme, son apparence physique, son sexe, sa situation de famille, son état de santé, son handicap, ses moeurs, son orientation sexuelle, ses opinions politiques, ses activités syndicales ou son appartenance ou sa non-appartenance vraie ou supposée à une ethnie, une nation, une race ou une religion déterminée. »

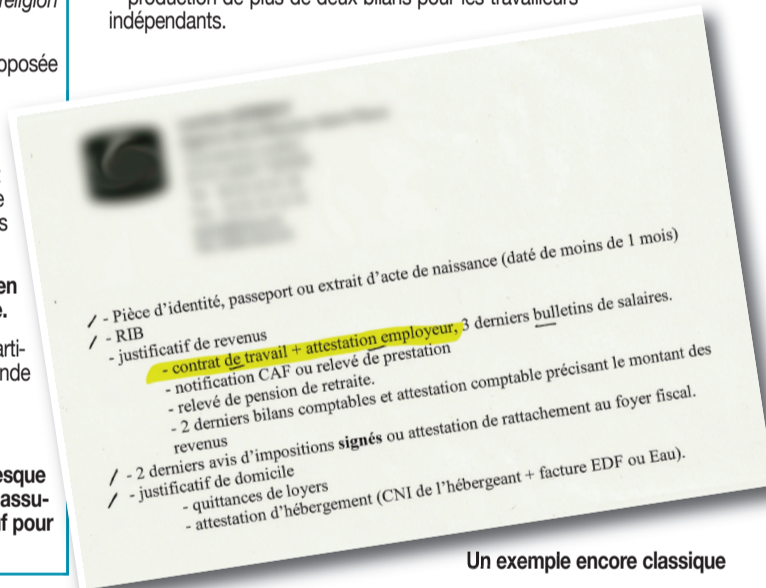
Concernant la caution, la loi interdit de refuser la personne proposée comme garant :

- Au motif qu'elle ne possède pas la nationalité française ;
- Au motif qu'elle ne réside pas sur le territoire métropolitain. Cette seconde interdiction a été introduite par la loi portant Engagement national pour le logement du 13 juillet 2006 afin qu'un bailleur ne puisse plus refuser un locataire parce que son garant réside dans les Dom-Tom.

Cette particularité concerne tous les Réunionnais s'installant en métropole mais dont la famille restée sur l'île est la seule garante.

En cas de discrimination avérée, le propriétaire encourt des peines particulièrement sévères : trois ans d'emprisonnement et 45.000 € d'amende (article 225-1 et suivants du Code pénal).

Bon à savoir : le recours au cautionnement est aujourd'hui presque systématique, sauf dans le cas où le bailleur a souscrit une « assurance impayés ». La loi Boutin interdit en effet cette pratique, sauf pour les étudiants et les apprentis.



Un exemple encore classique

ACTU

Du nouveau dans le Sud : Ouverture de la nouvelle agence LOGER



C'est au 92 rue du Four à Chaux à Saint Pierre que la nouvelle agence LOGER (sixième agence) vient d'ouvrir ses portes.

Cette nouvelle agence a pour vocation de permettre la continuité des actions menées depuis plusieurs années par LOGER en matière de gestion immobilière mais aussi d'asseoir le développement du cabinet dans le grand Sud de l'île.

Grâce à la superficie de l'agence et aux efforts consentis en matière de recrutement, LOGER est à même de proposer à la clientèle du Sud de l'île dans un même espace un service dédié de location, de gestion immobilière et de syndic de copropriétés, sans oublier la vente puisque sa filiale PRMI demeure située à deux pas au 43 rue du Four à Chaux.

L'agence est composée d'un service commercial fédéré autour de deux conseillers immobiliers, d'un service de gestion locative et d'un service de syndic dédié à la gestion de proximité d'immeubles en copropriété.

« Nous avons conçu les lieux comme un trait d'union naturel entre notre clientèle et nos agents puisque la superficie de notre agence nous permet de recevoir chez nous, nos conseils syndicaux et nos copropriétaires réunis en assemblée générale » explique Thomas DAUBIGNEY, Directeur des Agences LOGER,

Grace à l'ouverture de cette nouvelle agence, LOGER marque ainsi son souhait de mieux servir sa clientèle mais aussi son ambition de développer sa marque et son savoir faire dans la région Sud.

S'informer de la loi

Les documents interdits

L'article 22-2 de la loi n° 89-462 du 6 juillet 1989 énumère la liste des pièces que le bailleur, ou son mandataire, ne peut demander à un candidat locataire. Cet article a été complété par la loi de régulation bancaire et financière (loi n°2010-1249 du 22 octobre 2010) en ajoutant l'interdiction aux bailleurs d'exiger d'un candidat locataire une copie des informations contenues dans le fichier national des incidents de remboursement des crédits aux particuliers (FICP) ou un document attestant qu'il n'est pas inscrit à ce fichier.



Le mot du CAUE

Le permis de construire : tout ce que vous devez savoir (2 / 3)

Le permis de construire est un document administratif qui donne les moyens à l'administration de vérifier qu'un projet de construction respecte bien les règles d'urbanisme en vigueur dans votre commune.

Constitution d'un dossier de demande de permis de construire

La demande de permis de construire doit être effectuée à la mairie de la commune où est situé le terrain :

- Demande de permis de construire ou d'aménager : cerfa n°13409*01
- Demande de permis de construire une maison individuelle et/ou ses annexes : cerfa n°13406*01

Vous devez constituer la demande en 4 ou 5 exemplaires (se renseigner en mairie). Chaque exemplaire comprendra l'imprimé de permis de construire et un dossier constitué des pièces suivantes :

- PC1 ou PCMI1 : un plan de situation du terrain PC2 ou PCMI 2 : un plan de masse de la construction
- PC3 ou PCMI 3 : un plan de coupe du terrain et de la construction
- PC4 ou PCMI 4 : une notice décrivant le paysage et l'insertion de la construction dans son environnement
- PC5 ou PCMI 5 : un plan des façades et des toitures
- PC6 ou PCMI 6 : un document graphique d'insertion

- PC7 ou PCMI 7 : une photo dans le paysage proche
- PC8 ou PCMI 8 : une photo dans le paysage lointain

Les PC1, PC2, PC3 doivent être remis en 5 exemplaires supplémentaires.

Dépôt des demandes de permis de construire

La demande doit être adressée à la mairie de la commune où se situe le terrain. L'envoi se fera en recommandé avec avis de réception.

Vous pouvez également déposer directement votre demande à la mairie contre un récépissé daté.

Quels sont les frais ?

La procédure est gratuite, mais si vous créez de la SHON, vous payerez des taxes d'urbanisme en fonction de la surface créée.

Exemple : Si vous créez un garage ou une varangue, vous n'aurez pas de taxe à payer. Par contre, si vous ajoutez une chambre, vous payerez des taxes uniquement sur la surface de la chambre.

REMARQUE : Ce principe s'applique de la même façon pour des surfaces déclarées dans une déclaration préalable.

Délais d'instruction du permis de construire

Les délais sont désormais prévisibles et garantis par un récépissé qui

vous sera remis au moment du dépôt d'un dossier complet en mairie. Le délai sera compté à partir de cette date de dépôt. Si le dossier est adressé à la mairie par pli recommandé avec demande d'avis de réception, la date est mentionnée sur l'accusé de réception.

La mairie dispose d'un délai de :

- 1 mois, à compter du dépôt de la demande, pour notifier au demandeur que des pièces obligatoires sont manquantes ou que, en raison de certaines consultations obligatoires, les délais sont prolongés. Cette notification est susceptible de modifier le point de départ du délai d'instruction.
- Si votre projet nécessite l'avis de l'architecte des bâtiments de France (ABF), le délai sera majoré, selon le cas, de trois ou quatre mois pour un permis de construire.
- Si au bout d'un mois, vous n'avez pas reçu de notification de la part de la mairie, ce sont les délais initiaux qui s'appliquent (à compter de la date du dépôt du permis de construire en mairie) :
- 2 mois pour une demande de permis de construire de maison individuelle .
- 3 mois pour les autres constructions

Passé ces délais, le permis de construire sera réputé tacite.

Le Conseil d'Architecture, d'Urbanisme et de l'Environnement est gratuitement à votre disposition pour vous informer sur ce sujet. Pour prendre rendez-vous avec l'un de ses architectes-conseillers, téléphonez au 0262 21.60.86. Vous pouvez également consulter son site internet www.caue974.com.

Une proposition de sujet ou une question dans le domaine de l'immobilier ou plus d'information sur nos articles : contactez-nous par mail à guideimmo@izi.re ou par courrier au Quotidien, guide immo, 97712 Saint-Denis messag cedex 9.