

Candidats à la location : “vos papiers s'il vous plait” !

Parmi les craintes des propriétaires bailleurs et des investisseurs le risque lié aux locataires occupe une place prépondérante, parfois même sans commune mesure avec la réalité du phénomène qui reste d'une ampleur limitée. En effet, selon les chiffres disponibles, le contentieux concernant des problèmes de paiement de loyer ne toucherait que de l'ordre de 1,5% des baux en cours ! Néanmoins, ce contentieux a tendance à progresser en raison, notamment, de l'accroissement de la précarité de l'emploi et de la plus grande instabilité des cellules familiales.

C'est pourquoi, en guise de stratégie de couverture des risques, et face à l'afflux de candidats locataires, on remarquera un durcissement des garanties exigées et une inflation des pièces à fournir par les candidats à la location.

Ainsi, dans le but de sélectionner un occupant qui paiera régulièrement son loyer et ne troublera pas la tranquillité du voisinage les bailleurs tendent à exiger systématiquement un dépôt de garantie équivalent à deux mois de loyer (une personne prévoyante dispose d'une épargne de précaution...) ; les trois derniers bulletins de salaire et le dernier avis d'imposition (pour vérifier la solvabilité et déceler les “fausses fiches de paie”) ; une attestation de l'employeur (afin de contrôler que votre emploi n'est pas temporaire) ; la caution d'un proche (si quelqu'un vous fait confiance...) ; et, pour s'assurer de votre identité, une photocopie de la carte d'identité et une fiche d'état civil (lorsqu'elle existait).

La liste s'allonge parfois : adresse du précédent propriétaire, quittances de loyer, fiches de salaire de la caution, état de son patrimoine, relevé de compte bancaire... Plus curieusement, certains réclamaient encore une carte de séjour ou une carte d'assuré social...

Certains locataires y voient une atteinte à l'intimité de leur vie privée, et il faut avouer que face aux abus de quelques bailleurs une suspicion de discrimination pouvait naître légitimement. A ce sujet, il convient de rappeler que l'article 225-1 du code pénal interdit de prendre en considération la situation de famille, le sexe, l'appartenance ou non à une religion (...) pour consentir un bail.

Par contre, jusqu'à une époque récente, aucun texte ne venait réglementer la nature des pièces qu'un propriétaire était en droit de réclamer. C'est désormais chose faite avec le projet de loi de “modernisation sociale” adopté le 19 décembre 2001, qui interdit au bailleur de réclamer, en préalable à l'établissement du contrat de location, ni photographie d'identité, ni carte d'assuré social, copie de relevé de compte bancaire ou postal, ou attestation de bonne tenue de ces mêmes comptes.

On s'interrogera alors sur la possibilité qu'a légitimement tout bailleur de vérifier l'identité du preneur, par la production de papiers où figure ... une photographie d'identité !

Pour le reste, il faut bien avouer que si rien n'oblige un locataire à fournir les documents que le bailleur réclame, en retour, ce dernier n'est pas non plus obligé de louer !