



Union Fédérale des Consommateurs - Que Choisir
BP 217 - 13607 Aix-en-Provence cedex 1
www.ufc-aix.com – aixenprovence@ufc-quechoisir.org

Tél. : 04 42 93 74 57 - Fax : 04 42 27 73 92

Bailleurs, ne soyez pas si indiscrets !

Quels justificatifs le bailleur peut-il demander aux candidats locataires ? Face à l'augmentation des impayés de loyers, rares sont aujourd'hui les propriétaires qui ne demandent pas aux candidats à la location de leur communiquer un certain nombre de documents afin de s'assurer de leur solvabilité.

Toutefois, sous couvert d'éviter tous désagréments futurs, et au vu de la récente loi « Dalo » du 5 mars 2007 (droit au logement opposable), le propriétaire n'est pas en droit d'exiger du candidat locataire, photo d'identité (hormis celle de la pièce justificative d'identité), carte d'assuré social, relevés de compte, attestation de bonne tenue de compte ou 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 »), contrat de mariage ou certificat de concubinage, dossier médical personnel (sauf en cas de demande de logement adapté ou spécifique), extrait de casier judiciaire, versement de loyers d'avance sur un compte bloqué.

En revanche, il est légalement possible au bailleur d'exiger du candidat locataire qu'il lui remette un RIB, son livret de famille, son avis d'imposition, son contrat de travail et ses derniers bulletins de salaire, ou à défaut une attestation de son employeur. Pour les travailleurs indépendants, le bailleur pourra exiger la production des deux derniers bilans. Enfin, les dernières quittances de loyers (ou justificatifs équivalents) peuvent être demandées. Ce n'est que si le candidat n'est pas en mesure de les produire que le bailleur demandera une attestation du précédent bailleur indiquant que le locataire est à jour de ses loyers et charges.

En d'autres termes, ainsi que le rappelle la loi de modernisation sociale en 2002 (art.1 al .2 de la loi du 06/07/1989), la phase de sélection ne doit pas être prétexte à une quelconque discrimination tenant à la race, religion, sexe.... Les renseignements pris ne doivent avoir d'autre but que d'établir l'identité du candidat, et de s'assurer de sa solvabilité.

Un refus de location qui serait fondé sur l'un des motifs visés par le texte qui vient d'être rappelé pourra donner lieu à des poursuites pénales sur le fondement de la discrimination (article 225-1 et suivants du Code pénal).

Il reste qu'en pratique, face à la difficulté de rapporter des preuves, de telles poursuites seront rares. En outre, les candidats locataires acceptent fréquemment de produire des justificatifs qu'ils n'ont pas à fournir, afin d'accroître leurs chances d'être choisis.

Cyrielle LANDEAU

Avril 2007

Contacts : UFC-Que Choisir ?
4, place Coimbra, BP217,
13607 Aix en Provence cedex
04 42 93 74 57
aixenprovence@ufc-quechoisir.org
www.ufc-aix.com