

COMMENT TROUVER UN LOCATAIRE SOLVABLE

Pour évaluer le dossier d'un potentiel locataire et sa solvabilité, plusieurs critères sont à prendre en compte.

Vous commencez votre recherche de locataires, après avoir reçu des candidatures il est temps de faire le tri pour sélectionner le profil idéal pour vous et votre logement.

Voici quelques conseils pour vous aider à faire le meilleur choix.

1) Les revenus du locataire :

Bien entendu, un bon locataire, c'est d'abord celui qui a suffisamment de revenus pour payer son loyer et qui le paie chaque mois en temps et en heure !

Même si la norme veut que le propriétaire demande au locataire de justifier de revenus qui soient au moins égaux à 3 fois le montant du loyer pour éviter les impayés. Certains sont prêts à descendre à 2,5 fois, voire 2 fois pour recevoir plus de candidatures. Des locataires responsables et ayant peu de dépenses en dehors du loyer pourront l'assumer aussi bien qu'un candidat ayant des revenus plus élevés.

A contrario, certains propriétaires choisissent d'imposer des revenus au minimum égaux à 3,5 fois (ou plus) le loyer. En théorie, cela permet, en effet de sécuriser un peu plus le paiement, mais le nombre de candidats diminue. Le risque de passer à côté de candidats intéressants existe, comme des fonctionnaires ou des salariés de grandes entreprises par exemple. Il faut également garder en tête que plus les revenus sont importants par rapport au loyer, plus il y a un risque de voir le locataire déménager à court terme pour devenir propriétaire ou louer un logement plus haut de gamme.

2) Vérifier les justificatifs pour s'assurer de sa solvabilité :

La liste des justificatifs exigibles par le propriétaire est désormais fixée et limitative par la loi Alur ; seuls les documents figurant sur cette liste peuvent être demandés. Ces justificatifs permettent au propriétaire de vérifier :

- L'identité,
- Le domicile actuel,
- L'activité professionnelle,
- Les revenus du candidat.

Au propriétaire donc de se protéger en demandant tous les documents que la loi lui permet, sachant qu'il est en droit de **demander à voir les originaux** s'il le souhaite. Cela permet de réduire le risque que les candidats vous présentent de faux documents.

Pour trouver un locataire réellement solvable, le propriétaire a alors le choix de procéder lui-même à son « enquête » :

- Recouper les différentes données (contrat de travail, fiches de paie, avis d'imposition) pour voir si elles sont cohérentes,
- Vérifier l'avis d'imposition grâce au site des impôts,
- Chercher le nom de l'entreprise sur internet,
- Appeler l'employeur...

3) Se couvrir contre les impayés

Il y a plusieurs solutions pour se prémunir des impayés, et il vaut mieux se tourner vers les candidats qui vous donnent des garanties de solvabilité. La plus connue est bien sûr le garant physique, c'est-à-dire une personne dans l'entourage du locataire qui est prête à payer le loyer en cas de défaillance de sa part.

La solvabilité du garant doit être vérifiée en leur demandant des justificatifs, semblables à ceux demandés pour le locataire.

Attention à la personne qui se porte caution pour le candidat : suivant le lien qui les unit, n'y a-t-il pas un risque de le voir se désengager facilement ? De nombreux propriétaires favorisent ainsi les étudiants dont les parents se portent caution, car ce type de profil présente a priori peu de risques en matière d'impayés.

Comme nous l'avons dit dans l'article « Les Assurances » * (sur la plateforme : Formation => Formation => 2- La visite => 15- Les Assurances), il existe des garanties fournies par des organismes selon le profil du locataire : la « Clé » pour les étudiants qui n'ont pas de garant, Visale pour les salariés et les jeunes. Ces garanties permettent ainsi aux locataires « précaires » d'avoir un dossier beaucoup plus rassurant pour le bailleur.

Le propriétaire peut aussi tout simplement souscrire à une assurance loyers impayés qui dispense le locataire d'avoir à présenter un garant (sous réserve d'éligibilité).

Attention aussi aux moyens de paiement du locataire : s'il insiste pour payer la caution et les loyers en liquide ou via des chèques qui ne sont pas à son nom, cela peut être un signe de difficultés financières.

4) Juger le sérieux du locataire

Un locataire qui a de bons revenus n'est pas forcément un bon payeur, et ça ne l'empêche pas de provoquer des nuisances ou des dégradations. Le sérieux et l'honnêteté du locataire est une problématique complexe car elle est aussi importante pour le bon déroulement de la location que difficilement évaluable.

Si vous pouvez contacter le bailleur précédent, ou demander à voir les quittances de loyer de sa location précédente. Cela pourra prouver son sérieux ou l'inverse.

Vous pouvez également faire une recherche rapide sur le nom du candidat dans un moteur de recherche internet pour trouver d'éventuelles informations sur lui : concordance avec les justificatifs fournis, CV, réseaux sociaux, etc. Les données publiques peuvent être consultées librement.

Certains détails sont révélateurs de la fiabilité d'une personne comme la ponctualité, le ton de la voix, le langage corporel, la réactivité aux appels et aux mails... Attention au locataire qui se montre trop pressé, peu attentif lors de la visite ou qui tarde à répondre aux mails ou au téléphone. Un candidat qui ne montre pas d'enthousiasme particulier est peut-être sur un choix par défaut et risque de quitter le logement dès qu'il aura trouvé mieux.

5) Rappel sur la discrimination

Petit rappel important, sous peine de poursuites pénales, de pratiquer une discrimination liée à la race, la religion, les opinions politiques, les mœurs ou le sexe du demandeur, un propriétaire refusant un logement pour une de ces raisons est passible de 3 ans de prison et 45 000 € d'amende.

6) Anticiper la vacance locative

A moins que vous ne fassiez de la location étudiante ou du meublé avec bail d'un an, plus le locataire semble vouloir rester longtemps, mieux c'est. En effet, réduire le plus possible la vacance locative est l'un des ingrédients-clés pour optimiser le rendement d'un bien. Ainsi un salarié en CDI confirmé, hormis la sécurité financière qu'il apporte, est forcément à privilégier car il a moins de chances d'avoir à déménager à court terme qu'un CDD. De plus, si le logement est proche de son lieu de travail, il y a là aussi moins de chances de voir le locataire déménager pour se rapprocher de son travail.

Dès que vous savez que le locataire va quitter le logement, vous pouvez anticiper en cherchant gratuitement sur LocService.fr un nouveau locataire qui sera disponible à la date de libération du logement. Ainsi, vous minimiserez la période de vacance.

7) L'avantage de la mise en relation inversée

Pour mener lui-même sa recherche de locataire, le propriétaire peut bien sûr passer par le circuit des petites annonces classiques : dans ce cas, il publie ses coordonnées, reçoit des emails ou des appels (qui peuvent être très nombreux dans les grandes villes) et présente son bien à chaque fois tout en questionnant son interlocuteur à propos de ses revenus. En somme, un travail fastidieux !

Pour faciliter cette phase de recherche et ne plus perdre de temps au téléphone ou à répondre aux mails, LocService.fr a inventé le concept de mise en relation inversée : ce sont les propriétaires qui contactent les candidats locataires après avoir examiné leurs critères, leur

profession, leurs revenus et leurs garanties. Ce système évite les contacts inutiles et fait gagner du temps d'un côté comme de l'autre. En plus, sur LocService.fr, l'accès est entièrement gratuit pour les propriétaires. Pour essayer, cliquez sur le lien suivant : Trouver un locataire.

Conclusion

Il ne faut négliger la sélection de votre futur locataire, même si cela peut paraître chronophage pourra vous éviter bien des désagréments dans les mois ou les années à suivre.

*<https://www.get-immobilier.fr/wp-content/uploads/2020/10/Les-Assurances.pdf>