

GERANCE LOCATIVE

LE CHOIX DU LOCATAIRE

La sélection rigoureuse du locataire est notre principal souci. C'est pourquoi nous apportons un soin particulier à ce que chaque candidat locataire constitue intégralement le dossier que nous lui demandons afin que nous puissions analyser sa candidature en toute connaissance de cause et en faire part à notre mandant (bailleur dont nous assurons la gestion locative totale de son bien ou bailleur nous missionnant simplement pour la recherche d'un locataire).

Hormis les dossiers incomplets où l'absence de justificatifs ne nous permet pas de connaître la situation du locataire (et qui sont immédiatement rejetés), nous avons relevé sur de nombreux dossiers des indices d'une situation précaire ou incohérente du candidat locataire, lisibles dans les documents demandés avant tout engagement.

Pour synthétiser, il existe 3 types d'alerte :

1) Des justificatifs de revenus qui ne sont pas le reflet de la situation actuelle du locataire ou qui ne montre pas une situation pérenne

S'agissant de salariés, la seule précaution efficace est d'obtenir une attestation récente de l'employeur stipulant que celui-ci est engagé à durée indéterminée et ne fait pas l'objet d'un préavis de démission ou de licenciement. S'agissant d'indépendants, les bilans et budgets prévisionnels ne sont pas probants et il convient de se référer aux justificatifs fiscaux des revenus d'une activité établie depuis plus d'un an. Exemple : un artisan nouvellement installé ne justifie pas de ses revenus actuels en produisant son dernier avis d'imposition sur lequel figurent des revenus au titre des traitements et salaires.

2) Des justificatifs incohérents notamment au niveau des adresses

Lorsque les adresses fiscales, bancaires ainsi que celles figurant sur les bulletins de paies diffèrent, il y a nécessairement lieu d'obtenir une explication du candidat locataire car c'est le signe d'une situation personnelle précaire ou d'éléments que le candidat locataire souhaite nous cacher. Exemple: à défaut de sa dernière quittance de loyer, le candidat locataire remet une attestation d'hébergement justifiant d'une adresse différente de celle figurant sur l'ensemble des autres justificatifs (après vérification, il avait une dette locative auprès du précédent propriétaire).

3) Des justificatifs falsifiés

Un minimum de points peuvent être vérifiés sur le bulletin de paie pour s'assurer qu'il est apparemment vrai : la présentation, le numéro de sécurité sociale du salarié, la date d'embauche, etc.... Exemple : sur les trois bulletins de salaires successifs présentés seul le mois changeait, les cumuls annuels du salaire brut et le nombre de jours de congés payés acquis étaient identiques.

Si vous êtes à la recherche d'un locataire, venez consulter notre service « GERANCE ».

Si vous êtes candidat locataire, consultez notre site www.socerm.com et inscrivez votre candidature en répondant à tous les critères demandés.