

## Conditions d'éligibilité et justificatifs à fournir

### Synthèse

- Revenus mensuels permanents supérieurs à **2,85 fois le loyer charges comprises**
- Revenus mensuels permanents :
  - revenu **net régulier hors primes exceptionnelles et heures supplémentaires**
  - + allocations (APL, allocations familiales, etc.)
- Pas de critères de solvabilité pour les locataires en place **depuis 6 mois** sans incidents

Vous pouvez partager cette première page avec le locataire : [lien de partage](#)

Tableau indicatif reportez-vous à la suite du document

✓ : justificatif obligatoire

Dossier locataire	CDI	CDD	Fonctionnaire	Indépendant	Retraité	Etudiant
<i>Critères d'éligibilité</i>	Hors période d'essai	+8 mois restants	Titulaire	2 ans d'activité		Avec garant éligible
<i>Revenus pris en compte</i>	Salaire net régulier AVANT impôts	Salaire net régulier AVANT impôts	Salaire net régulier AVANT impôts	Revenu imposable	Revenu imposable	Revenus des garants
<i>Pièce d'identité</i>	✓	✓	✓	✓	✓	✓
<i>3 dernières quittances / attestation hébergement / taxe foncière</i>	✓	✓	✓	✓	✓	
<i>Contrat de travail ou Attestation employeur</i>	✓	✓	✓			
<i>3 dernières fiches de salaires</i>	✓	✓	✓	si dirigeant salarié		
<i>Dernier avis d'impôts</i>	✓	✓	✓	✓	✓	
<i>K-bis / Inscription SIREN / carte professionnelle</i>				✓		
<i>Attestation comptable sur revenus en cours</i>				si dirigeant société		
<i>Bulletin de pensions</i>					✓	
<i>Justificatifs d'allocations</i>	si allocations	si allocations	si allocations	si allocations	si allocations	
<i>Carte d'étudiant</i>						✓
<i>Bail / Etat des lieux Attestation d'assurance habitation</i>	<b>Obligatoire dans tous les cas</b> <b>A récupérer lors de l'entrée dans les lieux</b> <a href="http://www.smartloc.fr/bail/">www.smartloc.fr/bail/</a> recommandé					

Ces informations sont données à titre indicatif, reportez-vous en priorité aux [conditions générales](#) du contrat.

Smartloc est un marque opérée par la SAS Ginza, société au capital de 20000 euros, domiciliée au 46 boulevard de l'Hôpital 75013, inscrit au registre du commerce de Paris sous le numéro 750751548, représentée par son Président Mathieu Chantalat

## Retenir un locataire éligible

Avant de démarrer vos visites, prenez connaissance des critères d'éligibilité de l'assurance pour retenir des candidats dont le profil sera accepté.

### La solvabilité du locataire

La solvabilité est acquise pour les locataires justifiant de revenus nets mensuels réguliers et permanents supérieurs à **2.85 fois le loyer charges comprises** (ou 35% de taux d'effort maximum).

Pour le calcul de la solvabilité des locataires étudiants et des apprentis ne justifiant d'aucun revenu régulier et permanent, c'est la solvabilité de la caution qui se porte garant pour lui qui sera appréciée au regard du présent paragraphe.



*Conseil Smartloc : vous pouvez sommer les revenus des locataires même s'ils ne sont pas mariés, vous pouvez également sommer les revenus des garants; il n'est par contre pas possible de sommer les revenus d'un locataire salarié et du garant de son étudiant colocataire.*

Les locataires dans le logement **depuis plus de 6 mois** sont éligibles sans conditions de ressources (il n'est donc pas nécessaire de respecter le ratio de solvabilité de 2,85 ni de rassembler les justificatifs sur le revenus et le statut professionnel), à condition d'être à jour de leurs loyers et charges et de ne pas avoir eu **d'incidents de paiement sur les 6 derniers mois**.

### Le calcul de la solvabilité du locataire

Les revenus permanents doivent donc être supérieurs à 2,85 fois le loyer charges comprises

Les revenus permanents sont composés de l'ensemble des **salaires nets à payer, hors variables, primes exceptionnelles, primes d'objectifs, heures supplémentaires, etc.** Ne sont donc retenus que les revenus ayant un caractère régulier et prévisible à moyen terme dont le versement est assuré pendant les douze prochains mois à compter de la date de signature du bail.

#### **Par revenus, on entend donc:**

- Salaires et traitements versés en France (*conseil Smartloc: les revenus des transfrontaliers sont acceptés si le candidat a un avis d'imposition français et une preuve d'ouverture de compte bancaire en France*) ;
- Pensions de retraite ;
- Pensions alimentaires (y compris les montants alloués au stade de l'ordonnance de non conciliation) ;
- Allocations versées par la CAF (cf liste des allocations éligibles ci-dessous)
- Primes contractuelles récurrentes (13ème mois, prime de vacances, prime d'ancienneté, prime de panier)
- Primes de missions à l'étranger ;



*Conseil Smartloc : en cas de présence de primes exceptionnelles sur la fiche de salaire nous vous recommandons d'utiliser ce [simulateur](#) pour recalculer le net hors primes à partir du brut de base en haut de la fiche de paie. Plus d'informations sur la définition des revenus et le calcul sur [notre fiche pratique](#).*

**Sont exclus du présent contrat, indépendamment de leurs conditions de ressources, les locataires dits en situation précaires (CDI en période d'essai, CDD dont la période restant à courir à la signature du bail est inférieure à 8 mois, intérimaires, intermittents du spectacle ou assimilés, sans emploi sauf éligible à l'AAH).**

**Les allocations acceptées** pour le calcul de la solvabilité du locataire (avec un taux d'effort réduit à 33% au lieu de 35% pour les revenus précédents) sont désignées ci-après :

- PAJE : Prestation d'accueil du jeune enfant (de 0 à 3 ans par enfant) ;
- CLCMG : Complément du libre choix du mode de garde (de 0 à 6 ans) ;
- AJE : Allocation jeune enfant
- AA : Allocation d'adoption de 0 à 3 ans
- AFEAMA : Aide à la famille pour l'emploi d'une assistance maternelle agréée
- AGED : Allocation de garde à domicile (de 0 à 6 ans) ;
- ASF : Allocation de soutien familial (pas de conditions de durée) ;
- AES : Allocation d'éducation spécialisée (1 à 5 ans) ;
- AF : Allocations familiales ;
- APE : Allocation parentale d'éducation (de 0 à 3 ans) ;
- CF : Complément familial ;
- API : Allocation parents isolés (de 0 à 3 ans) ;
- AAH : Allocation aux adultes handicapés (de 1 à 5 ans après avis COTOREP) ;
- APL/ALF : Allocations logement

Pour ce dernier cas (logement futur), il n'est pas possible d'attester du caractère régulier et permanent.

Dès lors, l'allocation sera acceptée sous réserve d'une simulation obtenue selon les modalités suivantes :

- Soit le document présenté est d'origine CAF (obligatoire en cas de changement de situation) et indique le montant de l'allocation et l'identité du locataire ;
- Soit **une simulation complète doit être effectuée, datée et signée par l'assuré** sur le site internet de la Caisse d'Allocations Familiales au regard des éléments de solvabilité obligatoirement joints au dossier..



*Conseil Smartloc : pour démarrer une simulation rendez-vous directement sur le site de la CAF [au lien suivant](#) ; sur l'écran final vous devez récupérer un PDF qui détaille la situation du locataire et son estimation d'allocations : vous trouverez un exemple [au lien suivant](#).*

Par allocations non retenues, on entend :

- CLC : Allocation de libre choix ;
- APP : Allocation de présence parentale ;
- ARS : Allocation de rentrée scolaire ;
- ALS : Allocation logement à caractère social ;
- Prime de déménagement ;
- Primes de Noël

[equipe@smartloc.fr](mailto:equipe@smartloc.fr) ou [par chat](#)

Nous vous recommandons de constituer et valider votre dossier locataire en ligne sur Smartloc

[Valider votre dossier locataire](#)

## Constituer un dossier complet

Lors des visites vous devez donc filtrer les candidats éligibles selon les critères ci-dessus. Une fois votre candidat éligible retenu vous devez constituer un dossier complet. Il ne vous sera demandé par l'assurance Insured qu'en cas d'impayés.

**L'ensemble des locataires** figurant au bail doit fournir les justificatifs exigés.

### Les justificatifs d'ordre général

Le dossier du locataire doit comporter les justificatifs suivants :

- Contrat de bail comprenant une clause résolutoire de plein droit et une clause de solidarité, paraphé sur toutes les pages et signé par toutes les parties au contrat
- Copie du passeport ou de la carte d'identité de chaque locataire en cours de validité pour chaque locataire ou copie de la carte de séjour en cours de validité pour une durée supérieure à 6 mois ou un justificatif de demande de renouvellement ;
- Attestation d'assurance habitation du locataire ;
- État des lieux d'entrée contradictoire paraphé sur toutes les pages, daté et signé par le propriétaire et par tous les locataires ou colocataires.



*Conseil Smartloc : pour rédiger un bail conforme et récupérer vos annexes, notamment état des lieux et acte de caution solidaire dans le cas d'un locataire étudiant, nous vous recommandons vivement d'utiliser notre module de rédaction disponible sur [www.smartloc.fr/bail/](http://www.smartloc.fr/bail/)*

### Les justificatifs spécifiques au candidat dont la solvabilité est prise en compte

Si le locataire est **salarié en CDI hors période d'essai ou fonctionnaire titulaire** :

- Attestation d'emploi datant de moins de trente jours à la date de signature du bail, établie par l'employeur ou par un de ses représentants, ayant la capacité juridique d'attester et précisant que le locataire est titulaire d'un contrat de travail à durée indéterminée, qu'il n'est ni en période d'essai, ni en période de préavis, ni en période de licenciement ainsi que le montant de son salaire net annuel et sa date d'embauche ; **à défaut, son contrat de travail ou un arrêté de titularisation pour les fonctionnaires.**
- Trois derniers bulletins de salaire, du (des) locataire(s), précédant immédiatement la date de signature du bail
- Trois dernières quittances de loyer ou attestation d'hébergement ou taxe foncière du logement occupé
- Dernier avis d'impôts



*Conseils Smartloc : il n'est pas toujours possible d'obtenir les dernières fiches de paies notamment pour les fonctionnaires, a minima récupérez la fiche du mois N-2; si le locataire vient de commencer son emploi et qu'il ne dispose pas de trois fiches vous pouvez soumettre le dossier pour validation de l'assureur en nous le transmettant à [equipe@smartloc.fr](mailto:equipe@smartloc.fr)*

Si le locataire est **étudiant ou apprenti** :

- Copie de la carte d'étudiant ;
- Engagement de caution solidaire d'une personne justifiant des conditions de solvabilité ci-dessus



*Conseils Smartloc : lors des vacances universitaires (juin-septembre), il est important de demander à la fois un justificatif étudiant pour l'année passée, mais également un document prouvant l'inscription pour l'année à venir.*

Si le locataire exerce une **profession indépendante ou commerciale, auto-entrepreneur** :

- Copie de la carte professionnelle ou l'avis d'inscription au Répertoire des Métiers ou au Registre du Commerce ;
- Trois dernières quittances de loyer ou attestation d'hébergement ou taxe foncière du logement occupé
- Dernier avis d'impôts

Si le locataire est **dirigeant de société** :

- Extrait K-bis de la société ;
- Pour les dirigeants salariés : trois derniers bulletins de salaire, précédant immédiatement la signature du bail;
- Pour les dirigeants non salariés : une attestation de revenus établie par l'expert comptable pour l'année en cours.
- Trois dernières quittances de loyer ou attestation d'hébergement ou taxe foncière du logement occupé
- Dernier avis d'impôts



*Conseils Smartloc : si l'avis d'impôts est demandé il est important de récupérer l'avis d'imposition et non la déclaration; vous devez retenir les revenus moyens imposables présents sur les avis et le cas échéant sur l'attestation comptable*

Si le locataire est **retraité** :

- Bulletin de pension, relevé d'information ou tout document prouvant le montant des pensions de retraite perçues
- Trois dernières quittances de loyer ou attestation d'hébergement ou taxe foncière du logement occupé
- Dernier avis d'impôts

**Sont exclus du présent contrat, indépendamment de leurs conditions de ressources, les locataires dits en situation précaires (CDI en période d'essai, CDD dont la période restant à courir à la signature du bail est inférieure à 8 mois, intérimaires, intermittents du spectacle ou assimilés, sans emploi).**

**Sont par ailleurs exclus du présent contrat, indépendamment de leurs conditions de ressources, les locataires salariés présentant des saisies arrêt sur salaire de quelque nature qu'elle soit sur leurs fiches de paies au moment de la date de prise d'effet du contrat.**

Les allocations et prestations régulières, pourront être prises en compte dans le calcul de la solvabilité, du ou des locataires rentrant dans les statuts professionnels éligibles, sous réserve qu'elles soient dûment justifiées à la signature du bail.

L'allocation logement pourra être prise en compte intégralement à condition d'obtenir le justificatif de son montant à l'entrée dans les lieux. Ce justificatif devra aussi indiquer l'adresse du lieu loué. Il en sera de même pour l'aide personnalisée au logement (APL). Dans ce cas, le bailleur devra exiger que l'allocation lui soit versée directement.

S'il est nécessaire pour atteindre le seuil de solvabilité de tenir compte des **revenus immobiliers** du ou des locataires, le dernier avis d'imposition et la copie du bail en cours sont obligatoires ainsi qu'une attestation de propriété datant de moins d'un mois.

[equipe@smartloc.fr](mailto:equipe@smartloc.fr) ou [par chat](#)

Nous vous recommandons de constituer et valider votre dossier locataire en ligne sur Smartloc

[Valider votre dossier locataire](#)