



Questions/Réponses sur les justificatifs dans le cadre d'un bail d'habitation

Fiche pratique publié le 12/07/2023, vu 1945 fois, Auteur : [Boris LARA, juriste](#)

Cet article précise les pièces justificatives qu'un bailleur peut réclamer au candidat et à sa caution et aborde les sanctions civiles, pénales et administratives que chacune des parties peut encourir.

Propos introductifs

La loi ALUR a introduit de nouvelles dispositions concernant les pièces justificatives [1] qu'un bailleur peut demander aux candidats qui se présentent à lui pour louer son bien immobilier ainsi qu'à leur caution [2].

Désormais, la réglementation fixe de manière précise la liste des pièces justificatives pouvant être exigées préalablement à l'établissement du bail [3].

Elle prévoit 4 catégories de pièces justificatives. Un bailleur peut réclamer au candidat ou à la caution des documents relatifs :

- A l'identité
- Au domicile
- A l'activité professionnelle
- Ainsi qu'aux ressources

Depuis le 08/11/2015, les documents pouvant être réclamés au locataire ou à la caution sont établis de manière précise et un bailleur ne peut pas en réclamer d'autres.

Par exemple, un bailleur ou son mandataire (agence immobilière, office notariale, etc.) n'a pas le droit de réclamer un relevé d'identité bancaire (RIB) au locataire ou à la caution. Cette pratique interdite est passible d'une sanction administrative et doit faire l'objet, en pareille situation, d'un signalement auprès de la Préfecture du lieu où se situe le bien immobilier.

1. Quelles sont les pièces justificatives pouvant être exigées à un(e) candidat(e) ?

1.1. Concernant l'identité, un bailleur ne peut demander qu'1 seule pièce

justificative parmi les documents suivants :

- **Carte nationale d'identité** (CNI) française ou étrangère
- **Passeport** français ou étranger
- **Permis de conduire** français ou étranger
- **Document justifiant du droit au séjour** du candidat à la location étranger, notamment, carte de séjour temporaire, carte de résident, carte de ressortissant d'un Etat membre de l'Union européenne ou de l'Espace économique européen

La pièce justificative d'identité doit être **en cours de validité** et doit comporter la **photographie** du titulaire.

Initialement, la réglementation prévoyait que le bailleur puisse demander que lui soit fournie une pièce justificative d'identité comportant la signature du titulaire. Cependant, les pièces justificatives d'identité délivrées par des autorités étrangères ne comportent pas systématiquement la signature de leur titulaire, conformément à leur législation nationale. Leurs ressortissants, dès lors qu'ils disposent seulement de l'une de ces pièces pour justifier de leur identité, étaient susceptibles de rencontrer des difficultés pour se loger dans le parc locatif privé.

De plus, l'exigence de cette signature sur la pièce justificative d'identité ne permet ni d'établir l'authenticité de ce document ni de certifier l'identité du signataire du contrat de location. Un décret a donc supprimé la possibilité d'exiger du candidat à la location ou de sa caution que la pièce justificative d'identité produite comporte la signature de son titulaire [4].

1.2. Concernant le domicile, un bailleur ne peut demander qu'1 seule pièce justificative parmi les documents suivants :

- **3 dernières quittances** de loyer ou, à défaut, attestation du précédent bailleur, ou de son mandataire, indiquant que le locataire est à jour de ses loyers et charges
- Une **attestation d'élection de domicile** établissant le lien avec les centres communaux (CCAS) ou intercommunaux d'action sociale ainsi que les organismes agréés par le Préfet de département (organismes à but non lucratif menant des actions contre l'exclusion ou pour l'accès aux soins, établissements et services sociaux et médico-sociaux, organismes d'aide aux personnes âgées, centres d'hébergement d'urgence, établissements de santé et services sociaux départementaux) [7]
- Une **attestation sur l'honneur** de l'hébergeant indiquant que le candidat à la location réside à son domicile
- Le **dernier avis de taxe foncière** ou, à défaut, un **titre de propriété** de la résidence principale

1.3. Concernant l'activité professionnelle, un bailleur peut demander 1 ou plusieurs documents parmi ceux-ci :

- **Contrat de travail** ou de stage ou, à défaut, une **attestation de l'employeur** précisant l'emploi et la rémunération proposée, la date d'entrée en fonctions envisagée et, le cas échéant, la durée de la période d'essai
- L'**extrait K ou K bis** du registre du commerce et des sociétés (RCS) de moins de 3 mois

pour une entreprise commerciale

- La **fiche d'immatriculation** au Registre national des entreprises (RNE) de moins de 3 mois pour une entreprise du secteur des métiers et de l'artisanat
- Une copie du **certificat d'identification** de l'INSEE, comportant les numéros d'identification, pour un travailleur indépendant
- La copie de la **carte professionnelle** pour une profession libérale
- Toute pièce récente attestant de l'activité pour les autres professionnels
- **Carte d'étudiant** ou certificat de scolarité pour l'année en cours

1.4. Concernant les ressources, un bailleur peut demander 1 ou plusieurs documents parmi ceux-ci :

- Le **dernier ou avant-dernier avis d'imposition** ou de non-imposition et, lorsque tout ou partie des revenus perçus n'a pas été imposé en France mais dans un autre Etat ou territoire, le dernier ou avant-dernier avis d'imposition à l'impôt ou aux impôts qui tiennent lieu d'impôt sur le revenu dans cet Etat ou territoire ou un document en tenant lieu établi par l'administration fiscale de cet Etat ou territoire
- **3 derniers bulletins de salaires**
- Un justificatif de versement des **indemnités de stage**
- Les **2 derniers bilans** ou, à défaut, une attestation de ressources pour l'exercice en cours délivré par un comptable pour les professions non salariées
- Un justificatif de versement des indemnités, **retraites, pensions, prestations sociales et familiales** et **allocations** perçues lors des 3 derniers mois ou justificatif de l'ouverture des droits, établis par l'organisme payeur
- Une **attestation de simulation** établie par l'organisme payeur (CAF) ou simulation établie par le locataire relative aux aides au logement
- Un **avis d'attribution de bourse** pour les étudiants boursiers
- Un **titre de propriété** d'un bien immobilier ou dernier avis de taxe foncière
- Un justificatif de **revenus fonciers**, de **rentes viagères** ou de revenus de valeurs et capitaux mobiliers

2. Quelles sont les pièces justificatives pouvant être exigées à une caution ?

La caution désigne la personne physique ou morale qui se porte garante du locataire et qui s'engage par le biais d'un contrat (acte de cautionnement) à régler ses dettes s'il venait à cesser de payer.

2.1. Concernant l'identité :

Pour les cautions **personnes physiques**, un bailleur ne peut demander qu'1 seule pièce justificative parmi celles-ci :

- **Carte nationale d'identité** (CNI) française ou étrangère

- **Passeport** français ou étranger
- **Permis de conduire** français ou étranger

La pièce justificative d'identité doit être **en cours de validité** et doit comporter la **photographie** du titulaire.

Pour les cautions **personnes morales** les 2 justificatifs suivants :

- **Extrait K bis original** de moins de 3 mois de la société ou les statuts ou toute autre pièce justifiant de l'existence légale de la personne, faisant apparaître le nom du responsable et l'adresse de l'organisme ainsi que la preuve qu'une déclaration a été effectuée auprès d'une administration, une juridiction ou un organisme professionnel
- **Justificatif d'identité** du représentant de la personne morale figurant sur l'extrait K bis ou les statuts

2.2. Concernant le domicile, un bailleur ne peut demander qu'1 seule pièce justificative parmi celles-ci :

- **Dernière quittance** de loyer
- Facture d'eau, de **gaz** ou d'**électricité** de moins de 3 mois
- **Attestation d'assurance** logement de moins de 3 mois
- Dernier **avis de taxe foncière** ou, à défaut, **titre de propriété** de la résidence principale

2.3. Concernant l'activité professionnelle, un bailleur peut demander 1 ou plusieurs documents parmi ceux-ci :

- **Contrat de travail** ou de stage ou, à défaut, une **attestation de l'employeur** précisant l'emploi et la rémunération proposée, la date d'entrée en fonctions envisagée et le cas échéant la durée de la période d'essai
- L'**extrait K ou K bis** du registre du commerce et des sociétés (RCS) datant de moins de 3 mois pour une entreprise commerciale
- La **fiche d'immatriculation** au Registre national des entreprises (RNE) de moins de 3 mois pour une entreprise du secteur des métiers et de l'artisanat
- La copie du **certificat d'identification** de l'INSEE, comportant les numéros d'identification, pour un travailleur indépendant
- La copie de la **carte professionnelle** pour une profession libérale
- Toute pièce récente attestant de l'activité pour les autres professionnels

2.4. Concernant les ressources, un bailleur peut demander 1 ou plusieurs documents parmi ceux-ci :

- **Dernier avis d'imposition** ou de non-imposition et, lorsque tout ou partie des revenus perçus n'a pas été imposé en France mais dans un autre Etat ou territoire, le dernier avis d'imposition à l'impôt ou aux impôts qui tiennent lieu d'impôt sur le revenu dans cet Etat ou territoire ou un document en tenant lieu établi par l'administration fiscale de cet Etat ou

territoire

- **Titre de propriété** d'un bien immobilier ou dernier avis de taxe foncière
- **3 derniers bulletins de salaires**
- Les **2 derniers bilans** ou, à défaut, une attestation de ressources pour l'exercice en cours délivré par un comptable pour les professions non salariées
- Justificatif de versement des indemnités, **retraites, pensions, prestations sociales et familiales** et **allocations** perçues lors des 3 derniers mois ou justificatif de l'ouverture des droits, établis par l'organisme payeur
- Justificatif de **revenus fonciers**, de **rentes viagères** ou de revenus de valeurs et capitaux mobiliers

3. Est-il possible de remettre des copies des documents ?

Oui. Les pièces produites peuvent être des **copies des documents originaux**.

Toutefois le bailleur peut demander au locataire de lui présenter les documents originaux.

4. Les pièces justificatives doivent-elles être traduites ?

Oui. Les pièces produites doivent être rédigées ou traduites en **langue française**.

D'autre part, les montants inscrits doivent être convertis en **euros**.

5. Existe-t-il un outil permettant de constituer son dossier de location ?

Oui. L'État a mis en place un site public gratuit permettant au locataire de constituer son **dossier de location** puis de le partager au bailleur.

N'hésitez pas à consulter le site Internet DossierFacile.fr [en cliquant ici](#).

6. Un bailleur a-t-il le droit de demander la cosignature d'un membre de la famille ?

Non. En préalable à l'établissement du contrat de location, le bailleur ne peut pas imposer la cosignature d'un ascendant ou d'un descendant du candidat à la location.

7. Que risque un locataire qui produit de faux documents ?

Un locataire qui modifie des documents originaux tels que des fiches de paie, une attestation d'employeur ou un avis d'impôt sur les revenus encourt des **sanctions civiles et pénales**.

7.1. Les sanctions pénales

Constitue un faux toute altération frauduleuse de la vérité, de nature à causer un préjudice et accomplie par quelque moyen que ce soit, dans un écrit ou tout autre support d'expression de la pensée qui a pour objet ou qui peut avoir pour effet d'établir la preuve d'un droit ou d'un fait ayant des conséquences juridiques.

Le **faux** et l'**usage de faux** sont punis de 3 ans d'emprisonnement et de 45 000 € d'amende [6].

La pratique délictueuse peut également être qualifiée **d'escroquerie**.

L'escroquerie est le fait, soit par l'usage d'un faux nom ou d'une fausse qualité, soit par l'abus d'une qualité vraie, soit par l'emploi de manœuvres frauduleuses, de tromper une personne physique ou morale et de la déterminer ainsi, à son préjudice ou au préjudice d'un tiers, à remettre des fonds, des valeurs ou un bien quelconque, à fournir un service ou à consentir un acte opérant obligation ou décharge.

L'escroquerie est punie de 5 ans d'emprisonnement et de 375 000 € d'amende [7].

La **charge de la preuve** incombe au bailleur.

7.2. Les sanctions civiles

7.2.1. Le dol

Une fois le bail signé, le bailleur qui se rend compte des faux peut alléguer l'existence d'un **dol ayant vicié son consentement**.

Pour entraîner la **nullité du contrat de location**, le bailleur devra démontrer l'**intention dolosive** du locataire.

Le dol est le fait pour un contractant d'obtenir le consentement de l'autre par des manœuvres ou des mensonges. Constitue également un dol la dissimulation par l'un des contractants d'une information dont il sait le caractère déterminant pour l'autre partie [8].

Comme l'erreur ou la violence, le dol vice le consentement lorsqu'il est de telle nature que, sans lui, l'une des parties n'aurait pas contracté ou aurait contracté à des conditions substantiellement différentes. Son caractère déterminant s'apprécie eu égard aux **personnes** et aux **circonstances** dans lesquelles le consentement a été donné [9].

Dès lors, le juge apprécie **in concreto** le dol au jour de la conclusion du contrat, au regard de la nature du contrat et de la qualité exigée des cocontractants.

Le dol est une cause de **nullité relative** du contrat [10]. Le délai de l'action en nullité ne court, en cas de dol, que du jour où il a été découvert [11].

Dans un litige, une des colocataires s'était rendue coupable d'une usurpation d'identité afin de dissimuler sa situation irrégulière au regard des dispositions prévues par le Code de l'entrée et du séjour des étrangers et du droit d'asile (CESEDA). Cette manoeuvre lui a permis de conclure un bail auprès d'une société HLM laquelle a assigné les colocataires en nullité du contrat pour dol. Le tribunal judiciaire a donné raison à la bailleuse et les colocataires ont fait appel. La Cour d'appel a rejeté la demande de la bailleuse aux motifs que ce sont les colocataires qui ont spontanément révélé l'usurpation d'identité, que celle-ci ne modifie en rien la cellule familiale, que l'autre colocataire a la capacité financière seul de payer le loyer, qu'il est à jour des loyers, qu'il a lui-même porté les faits à la connaissance du procureur et qu'aucune suite judiciaire n'a été donnée. Les magistrats de la Cour de cassation ont cassé et annulé l'arrêt précisant que si la société HLM avait eut connaissance de la situation irrégulière du séjour de la colocataire, elle n'aurait pas signé de bail puisque la réglementation prévoit que seules les personnes physiques séjournant régulièrement sur le territoire français peuvent être bénéficiaires de l'attribution d'un logement social par les organismes d'habitations à loyer modéré [12].

7.2.2. Les manquements contractuels

Si un candidat vient à être sélectionné, qu'un bail est signé et que surviennent ensuite le non-versement du dépôt de garantie, des impayés de loyer et de charges, des dégradations, un défaut d'assurance, etc. ces manquements contractuels, à l'appui des faux, pourraient caractériser un motif suffisant pour que soit notamment :

- Le cas échéant, constatée l'**acquisition de la clause résolutoire**
- Prononcée la **résiliation du bail**
- Le cas échéant, condamné le locataire à payer une somme au bailleur au titre de l'arriéré locatif avec intérêts au taux légal
- Autorisé le bailleur à faire procéder à l'**expulsion** du locataire et de tous occupants de son chef, au besoin à l'aide de la force publique et d'un serrurier faute de libération volontaire des locaux
- Le cas échéant, autorisé la séquestration des meubles garnissant les lieux loués en tant que de besoin dans lesdits lieux ou dans un garde-meubles aux frais avancés du locataire
- Condamné le locataire à verser au bailleur une indemnité d'occupation mensuelle égale au montant du loyer tel qu'il résulterait de l'application du contrat résilié à compter de l'acquisition de la clause résolutoire jusqu'à parfaite libération des locaux
- Condamné le locataire aux dépens, en ce compris les frais du commandement de payer [13]
- Condamné le locataire à payer une somme au bailleur au titre des frais exposés et non compris dans les dépens [14]

8. Que risque un bailleur qui demande des pièces justificatives non prévues par la réglementation ?

En cas de manquement du bailleur, le locataire peut procéder à un signalement auprès de la **Préfecture** dans le département duquel se situe la location.

Si le manquement est avéré, le Préfet informe le bailleur de son intention de prononcer une amende à son encontre.

Cette information doit mentionner :

- **Les faits reprochés**
- Le **montant de l'amende** envisagé
- La possibilité pour le bailleur de présenter ses **observations écrites** et, le cas échéant, sur sa demande, ses observations orales dans un **délai de 2 mois** [15]

Le bailleur peut se faire assister par un avocat ou par un mandataire de son choix.

Au terme de ce délai, le préfet peut émettre un titre de perception, recouvré comme en matière de créances étrangères à l'impôt et au domaine.

Le manquement est puni d'une **amende administrative** dont le montant ne peut être supérieur à :

- **3 000 €** pour une personne physique
- **15 000 €** pour une personne morale

Le montant de l'amende est **proportionné à la gravité des faits constatés**.

L'amende ne peut être prononcée **plus d'1 an à compter de la constatation des faits**.

9. Que risque un professionnel de l'immobilier qui ne vérifie pas avec précaution les pièces justificatives ?

Dans un litige, les propriétaires d'un appartement ont confié la gestion locative à une agence immobilière. Selon contrat de mandat, ils l'ont chargé de louer leur appartement et l'agence immobilière a donné à bail le local d'habitation à des locataires. Pour justifier de leur situation financière, ces derniers ont remis des faux à l'agence immobilière (bulletins de salaire, attestation de l'employeur). Invoquant la faute commise par ce professionnel de l'immobilier dans l'exécution du mandat, ils l'ont assigné devant le tribunal judiciaire pour obtenir le paiement d'une somme à titre de dommages intérêts. Ils lui reprochaient de n'avoir pas suffisamment vérifié la solvabilité des locataires ayant quitté les locaux avec un arriéré de loyers. Le tribunal judiciaire a débouté les propriétaires de l'ensemble de leurs demandes [16] et ces derniers ont interjeté appel. Pour contester toute faute de sa part, l'agence immobilière a fait valoir qu'elle n'avait aucune raison légitime d'effectuer des vérifications complémentaires. Les juges du fond ont toutefois relevé que l'attestation de l'employeur communiquée par les locataires ne comporte aucun cachet, que les

bulletins de salaire sont incomplets sur plusieurs points catégorie, indice, niveau) et que l'identité de l'employeur est incertaine dans la mesure où les documents comportent des dénominations sociales différentes. A cette occasion, les juges ont précisé que **l'agence immobilière est un professionnel de la gestion locative auquel les propriétaires profanes confient leurs intérêts**. **La production de faux documents n'est pas rare en matière locative et tout professionnel est susceptible d'être confronté à ce type de pratique.** Ils poursuivent en indiquant que **les caractéristiques des documents remis par les locataires auraient dû attirer l'attention de l'agence immobilière et la convaincre de procéder à de rapides vérifications, comme une simple recherche sur Internet qui lui aurait permis de se convaincre de la fictivité de l'employeur.** Ils en déduisent qu'en ne le faisant pas, **l'agence immobilière a manqué de précaution.** Les juges relèvent également que **l'agence immobilière n'a pas sollicité et obtenu la remise par les locataires de leur avis d'impôts sur le revenu.** Il considèrent qu'en agissant de la sorte, **l'agence a manqué de précaution puisque ce document lui aurait permis de vérifier l'état des revenus,** observation étant faite que le salaire de 1500 €/mois ne permettait pas au locataire de payer le loyer et les charges de 730 €/mois. **En manquant à ses obligations, l'agence immobilière a permis l'entrée dans les lieux de locataires ne présentant aucune garantie de paiement du loyer.** Il existe un lien de causalité direct entre la faute de l'agence immobilière et le préjudice subi par les propriétaires. En l'espèce, l'agence a été condamnée à régler la somme de 2986,67 € correspondant au montant des loyers impayés, à titre de dommages intérêts [17].

10. Comment vérifier l'avis d'impôt sur le revenu remis par le candidat à la location ?

L'État a mis en place un **service de vérification des avis d'impôt sur le revenu (SVAIR)** afin que les bailleurs puissent vérifier l'authenticité du document transmis par le candidat à la location.

Ce service permet de confirmer les données fournies, il est gratuit et ne nécessite aucune autorisation. Il suffit simplement de saisir le **numéro fiscal** et la **référence de l'avis**, tous deux composés de 13 chiffres.

Attention, il se peut toutefois qu'entre-temps le candidat ait déposé une déclaration de revenus rectificative ou qu'il ait corrigé en ligne sa déclaration. Dans ce cas l'avis ne sera pas conforme et il conviendra de lui demander un document plus récent.

Pour accéder au service de vérification SVAIR, [cliquez ici](#).

Notes de l'article :

[1] Article 6 de la loi n° 2014-366 du 24/03/2014

[2] Article 22-2 de la loi n° 89-462 du 06/07/1989

[3] Décret n° 2015-1437 du 05/11/2015

[4] Décret n° 2019-1019 du 03/10/2019

[5] Article D. 264-9 du Code de l'action sociale et familles

[6] Article 441-1 du Code pénal

- [7] Article 313-1 du Code pénal
- [8] Article 1137 du Code civil
- [9] Article 1130 du Code civil
- [10] Article 1131 du Code civil
- [11] Article 1144 du Code civil
- [12] Cass. Civ., 3ème, 07/12/2017, n° 16-12004
- [13] Article 696 du Code de procédure civile
- [14] Article 700 du Code de procédure civile
- [15] Article L. 122-1 du Code des relations entre le public et l'administration
- [16] Tribunal judiciaire de GRENOBLE, 06/04/2017, n° 1115002506
- [17] Cour d'appel de GRENOBLE, 1ère chambre, 02/04/2019, n° RG 17/03028