GUIDE DU BAILLEUR · AVANT LA LOCATION

Choisir son locataire et sécuriser le bail

Ce guide s'adresse aux bailleurs particuliers qui vont choisir un locataire. Il explique quelles pièces vous pouvez demander, ce qui est interdit, et comment vous protéger avec une caution, la garantie Visale ou une assurance, sans commettre d'erreur.

Liste fermée de justificatifs | Jusqu'à 3 000 € d'amende | Visale : caution gratuite | Clause résolutoire obligatoire

L'ESSENTIEL

- Vous ne pouvez demander que les justificatifs prévus par le décret n° 2015-1437 du 5 novembre 2015. Toute autre pièce est interdite.
- Demander une pièce non autorisée expose à une amende pouvant aller jusqu'à 3 000 € (15 000 € pour une personne morale).
- Refuser un candidat pour son origine, son sexe, sa situation de famille, son état de santé, son âge, son lieu de résidence ou tout autre critère discriminatoire est un délit puni de 3 ans de prison et 45 000 € d'amende.
- Aucune somme ne peut être demandée pour réserver le logement ni avant la signature du bail.
- La caution doit signer un acte écrit. La caution solidaire peut être sollicitée dès le premier impayé.
- La garantie Visale d'Action Logement est une caution gratuite. Le locataire doit l'obtenir avant la signature du bail, et elle fonctionne aussi en Guadeloupe.
- Un bailleur particulier qui a souscrit une assurance contre les impayés ne peut pas, en plus, exiger une caution, sauf si le locataire est étudiant ou apprenti.

SOMMAIRE

1. Les justificatifs que vous pouvez demander
2. Les pièces et pratiques interdites
3. Choisir sans discriminer
4. La caution solidaire
5. La garantie Visale
6. Assurance loyers impayés : attention au cumul
7. Les clauses importantes du bail
8. Modèle
9. Questions fréquentes
10. Dans Mes locations
11. Se faire aider
12. Sources officielles

1 Les justificatifs que vous pouvez demander

La liste des pièces est fixée par le décret n° 2015-1437 du 5 novembre 2015. Elle est limitative : vous ne pouvez rien exiger d'autre. Le candidat peut fournir des copies. Vous pouvez demander à voir l'original. Les documents doivent être rédigés ou traduits en français, et les montants convertis en euros.

Identité (1 pièce)

Carte d'identité, passeport ou permis de conduire, français ou étranger, avec photo. Ou carte de séjour temporaire, carte de résident, carte de ressortissant d'un pays de l'Union européenne ou de l'Espace économique européen.

Domicile actuel (1 pièce)

Les 3 dernières quittances de loyer (ou une attestation du précédent bailleur), ou une attestation sur l'honneur de la personne qui l'héberge, ou une attestation d'élection de domicile, ou le dernier avis de taxe foncière ou le titre de propriété de sa résidence principale.

Situation professionnelle (1 ou plusieurs)

Contrat de travail ou de stage, ou attestation de l'employeur. Extrait K ou K bis de moins de 3 mois, fiche d'immatriculation au registre national des entreprises de moins de 3 mois, certificat d'identification Insee, carte professionnelle, tout document récent attestant de l'activité. Pour un étudiant : carte d'étudiant ou certificat de scolarité de l'année en cours.

Ressources (1 ou plusieurs)

Dernier ou avant-dernier avis d'imposition ou de non-imposition, 3 dernières fiches de paie, 2 derniers bilans pour un non-salarié, justificatifs des pensions, allocations ou indemnités des 3 derniers mois, simulation des aides au logement (Caf ou MSA), avis d'attribution de bourse, justificatif de revenus fonciers ou de rentes, titre de propriété ou dernier avis de taxe foncière.

BON À SAVOIR

Le dossier numérique de l'État

Le candidat peut regrouper ses justificatifs sur le service public DossierFacile et vous les transmettre. Vous pouvez aussi créer un compte propriétaire sur ce service.

2 Les pièces et pratiques interdites

Tout document qui ne figure pas dans la liste du décret est interdit. Les sources officielles citent par exemple :

- un relevé de compte bancaire ;
- un contrat de mariage ;
- un extrait de casier judiciaire ;
- une photographie (en dehors de celle de la pièce d'identité) ;
- un dossier médical.

INTERDIT

Pas d'argent avant le bail

Vous ne pouvez pas demander de somme d'argent pour réserver le logement, ni aucune somme avant la signature du bail (article 4 de la loi du 6 juillet 1989). Demander une pièce non autorisée expose à une amende pouvant aller jusqu'à 3 000 € pour un particulier et 15 000 € pour une personne morale.

3 Choisir sans discriminer

Vous êtes libre de choisir votre locataire, mais pas pour un motif discriminatoire. La loi interdit notamment de refuser un candidat en raison de :

- son origine, son appartenance ou non à une ethnie, une nation, une prétendue race ou une religion ;
- son sexe, sa situation de famille, sa grossesse, son orientation sexuelle ou son identité de genre ;
- son état de santé, son handicap, sa perte d'autonomie ou son apparence physique ;
- sa vulnérabilité économique, son lieu de résidence, son nom ou son âge ;
- ses opinions politiques, ses activités syndicales ou son statut de lanceur d'alerte ;
- sa capacité à s'exprimer dans une langue autre que le français.

ATTENTION

Sanctions

La discrimination est punie de 3 ans de prison et 45 000 € d'amende. Le candidat peut saisir gratuitement le Défenseur des droits (3928) ou porter plainte dans un délai de 6 ans.

Pour rester dans les règles, appliquez les mêmes critères à tous les candidats, basés uniquement sur les justificatifs autorisés, et conservez une trace de votre raisonnement.

4 La caution solidaire

La caution est une personne (un parent, un ami) ou un organisme qui s'engage à payer si le locataire ne paie pas. Vous pouvez demander à la caution physique des justificatifs d'identité, de domicile, d'activité professionnelle et de ressources, dans la liste prévue par le décret.

Caution simple

Vous devez d'abord réclamer la dette au locataire, par commandement de payer, avant de vous tourner vers la caution.

Caution solidaire

Vous pouvez réclamer la dette à la caution dès le premier impayé, sans poursuivre d'abord le locataire. C'est la formule la plus protectrice pour le bailleur.

1

Rédiger un acte écrit

L'engagement de la caution doit prendre la forme d'un document écrit. L'acte indique le montant du loyer en lettres et en chiffres, les conditions de révision (date de révision et trimestre de l'indice IRL), le type de caution, sa durée et le montant maximal garanti.

2

Faire écrire la mention de la caution

Depuis le 1er janvier 2022, la caution doit apposer elle-même la mention prévue à l'article 2297 du Code civil : elle s'engage à payer ce que doit le locataire en cas de défaillance, dans la limite d'un montant écrit en lettres et en chiffres. Cette mention n'a plus besoin d'être manuscrite : elle peut être apposée électroniquement si le procédé garantit que la caution l'a écrite elle-même.

3

Reproduire le texte de loi

L'acte reproduit l'avant-dernier alinéa de l'article 22-1 de la loi du 6 juillet 1989 (droit de résiliation de la caution quand l'engagement est sans durée).

4

Remettre un exemplaire

Vous remettez un exemplaire de l'acte à la caution, sauf si l'acte est intégré au bail.

Durée déterminée

La caution ne peut pas résilier avant le terme prévu. Elle reste engagée jusqu'à cette date.

Durée indéterminée

La caution peut résilier par lettre recommandée avec accusé de réception. La résiliation ne prend effet qu'à la fin du bail en cours, et la caution reste tenue des dettes nées pendant ce bail.

BON À SAVOIR

En colocation

Avec un bail unique, l'acte doit indiquer le colocataire dont le départ mettra fin à l'engagement de la caution. Avec une clause de solidarité, le colocataire qui part et sa caution restent tenus jusqu'à 6 mois après la fin de son préavis, sauf si un remplaçant arrive avant.

5 La garantie Visale

Visale est une caution gratuite accordée par Action Logement. Elle existe en métropole, dans les départements et régions d'outre-mer (dont la Guadeloupe) et à Saint-Martin. C'est le locataire qui la demande, avant la signature du bail. Il obtient un « visa » qu'il vous transmet.

- Locataires éligibles : les jeunes de 30 ans au plus, quel que soit leur statut (étudiant, alternant, salarié, sans emploi), et à partir de 31 ans certains profils seulement, notamment des salariés du secteur privé sous conditions et les travailleurs saisonniers.
- Plafond de loyer charges comprises en outre-mer : 1 575 € au maximum, 840 € pour un étudiant sans justificatif de ressources.
- Le locataire et le bailleur ne doivent pas être de la même famille (grand-parent, parent, enfant).
- Couverture dans le parc privé : jusqu'à 36 mois de loyers et charges impayés pendant les 3 premières années du bail, et les dégradations locatives jusqu'à 2 mois de loyer et charges.

1. **Créer votre espace**
   Créez votre espace bailleur sur le site visale.fr.
2. **Saisir le visa**
   Indiquez le numéro du visa, le nom du locataire et les caractéristiques du logement.
3. **Valider l'acte**
   Une proposition d'acte de cautionnement est créée automatiquement. Vous la validez en ligne.
4. **Signer le bail**
   Vous signez ensuite le bail avec le locataire.

ATTENTION

En cas d'impayé

Visale impose des démarches dans des délais précis (mise en demeure du locataire, déclaration de l'impayé à Action Logement). Lisez les conditions de votre contrat de cautionnement Visale dès la signature pour ne pas perdre la garantie.

6 Assurance loyers impayés : attention au cumul

Vous pouvez souscrire une assurance qui garantit le paiement des loyers (souvent appelée assurance loyers impayés).

INTERDIT

Pas de cumul avec une caution

Un bailleur particulier qui a souscrit une assurance garantissant les obligations locatives du locataire ne peut pas exiger en plus une caution. Seule exception : le locataire est étudiant ou apprenti.

7 Les clauses importantes du bail

Clause résolutoire

Tout bail signé ou renouvelé depuis le 29 juillet 2023 doit contenir une clause résolutoire pour loyers ou charges impayés et pour dépôt de garantie non versé. Le bail peut aussi prévoir la résiliation pour défaut d'assurance ou pour troubles de voisinage constatés par une décision de justice. Pour un impayé, elle joue après un commandement de payer resté sans effet pendant 6 semaines.

Assurance du locataire

Le locataire doit s'assurer au minimum contre les risques locatifs (incendie, explosion, dégât des eaux). Il remet l'attestation à la remise des clés, puis chaque année si vous la demandez.

Si le locataire n'est pas assuré, vous avez deux possibilités :

- Faire jouer la clause résolutoire : un commissaire de justice délivre un commandement. Le locataire a 1 mois pour s'assurer, sinon vous pouvez saisir le juge.
- Assurer le logement pour le compte du locataire : vous l'informez par lettre recommandée avec accusé de réception. Après 1 mois sans assurance, vous pouvez souscrire. La prime peut être majorée de 10 % au maximum et se récupère par douzièmes avec chaque loyer. Dans ce cas, vous ne pouvez plus résilier le bail pour ce motif.

BON À SAVOIR

Nouveaux modèles de bail au 1er octobre 2026

Le décret n° 2026-596 du 6 juillet 2026 met à jour les contrats types pour les baux vides, meublés et de colocation à bail unique conclus ou renouvelés à compter du 1er octobre 2026. Ils intègrent la clause résolutoire, la mention de l'obligation de résidence principale quand elle s'applique, et la possibilité d'indiquer un numéro de téléphone portable.

8 Modèle

Liste des pièces à demander au candidat locataire

Dossier de candidature pour le logement situé **[adresse du logement]**

Madame, Monsieur,

Pour étudier votre candidature, merci de nous transmettre les pièces suivantes (copies acceptées, rédigées ou traduites en français, montants en euros). Vous pouvez aussi utiliser le service public DossierFacile.

1. Justificatif d'identité (une seule pièce) : carte d'identité, passeport, permis de conduire ou titre de séjour.

2. Justificatif de domicile (une seule pièce) : vos 3 dernières quittances de loyer, ou une attestation d'hébergement, ou une attestation d'élection de domicile, ou votre dernier avis de taxe foncière ou titre de propriété.

3. Justificatif(s) de situation professionnelle : contrat de travail ou attestation de l'employeur, ou extrait K bis ou fiche d'immatriculation de moins de 3 mois, ou carte professionnelle, ou carte d'étudiant ou certificat de scolarité de l'année en cours.

4. Justificatif(s) de ressources : dernier ou avant-dernier avis d'imposition, 3 dernières fiches de paie, ou 2 derniers bilans, ou justificatifs des pensions, allocations ou indemnités des 3 derniers mois, ou avis d'attribution de bourse, ou simulation des aides au logement.

Si vous présentez une caution (garant) : mêmes catégories de pièces pour la caution (identité, domicile, situation professionnelle, ressources). Si vous bénéficiez de la garantie Visale, transmettez simplement votre visa.

Aucun autre document ne vous sera demandé et aucune somme ne vous sera réclamée avant la signature du bail.

Contact : **[nom du bailleur]**, **[téléphone]**, **[adresse électronique]**
Date : **[date]**

9 Questions fréquentes

Puis-je demander un relevé de compte bancaire pour vérifier la solvabilité ? –

Non. Le relevé de compte ne fait pas partie des pièces autorisées. Utilisez les fiches de paie, l'avis d'imposition ou les autres justificatifs de ressources prévus par le décret.

Puis-je exiger un garant en plus de mon assurance loyers impayés ? –

Non, sauf si le locataire est étudiant ou apprenti.

Visale fonctionne-t-elle en Guadeloupe ? –

Oui. La garantie existe dans les départements et régions d'outre-mer, avec un plafond de loyer de 1 575 € charges comprises (840 € pour un étudiant sans justificatif de ressources).

La caution doit-elle encore recopier une mention à la main ? –

Pour un acte signé depuis le 1er janvier 2022, la caution doit apposer elle-même la mention de l'article 2297 du Code civil, mais elle n'a plus besoin de l'écrire à la main. Une signature électronique est possible si le procédé garantit que la caution l'a écrite elle-même.

Puis-je demander un chèque pour réserver le logement ? –

Non. Aucune somme ne peut être demandée pour réserver le logement ni avant la signature du bail.

10 Dans Mes locations

- Lors de l'ajout d'un locataire, n'enregistrez que les informations issues des justificatifs autorisés.
- Une fois le bail préparé, la fiche du locataire affiche le bloc « Garant (caution) » : utilisez « Préparer l'acte de cautionnement » pour produire l'acte à faire signer. En colocation, chaque colocataire a son propre garant et son propre acte.
- Rangez l'acte signé, l'attestation d'assurance et, le cas échéant, le visa Visale dans la rubrique « Documents » de la fiche.



Le bloc « Garant (caution) » de la fiche

11 Se faire aider

ADIL de la Guadeloupe

Conseils juridiques gratuits et neutres sur la location, pour les bailleurs et les locataires. **05 90 89 43 63**, à Pointe-à-Pitre, sur rendez-vous. Ailleurs en France : anil.org, rubrique « Votre ADIL ».

Mes locations

Dans l'application : **Menu → Aide et contact**. Par email : contact@infinityhomesystems.com. Nous vous aidons à utiliser l'application ; nous ne donnons pas de conseil juridique personnalisé.

12 Sources officielles

Les règles citées viennent de ces pages officielles. Elles peuvent évoluer : en cas de doute, vérifiez la page à jour ou demandez à l'ADIL.

1. Service Public – Futur locataire d'un logement privé : justificatifs à donner au propriétaire · version du 10 avril 2025
2. Service Public – Discrimination à la location d'un logement · version du 12 août 2025
3. Service Public – Caution du locataire ou du colocataire dans un logement privé · version du 10 avril 2025
4. Service Public – Modèle : acte de caution solidaire (ou simple) d'un locataire · version du 23 octobre 2025
5. ANIL – Analyse juridique : réforme du droit des sûretés · à jour au 7 janvier 2022
6. ANIL – Candidat locataire et sa caution : liste des pièces justificatives exigibles · à jour au 6 avril 2020
7. ANIL – Dossier du candidat locataire · à jour au 12 novembre 2019
8. Service Public – Garantie Visale : caution pour le locataire · version du 23 janvier 2026
9. Service Public – Obligation d'assurance habitation du locataire · version du 16 avril 2025
10. Service Public – Loyers impayés et expulsion du locataire · version du 6 août 2026
11. Service Public – Actualité : nouveaux modèles de bail au 1er octobre 2026 · publiée le 23 septembre 2026

Information générale, à jour en octobre 2026. Ce guide ne remplace pas un conseil juridique personnalisé : pour une situation précise, contactez l'ADIL, un avocat ou un commissaire de justice. Les règles propres à l'outre-mer sont signalées ; elles visent d'abord la Guadeloupe.