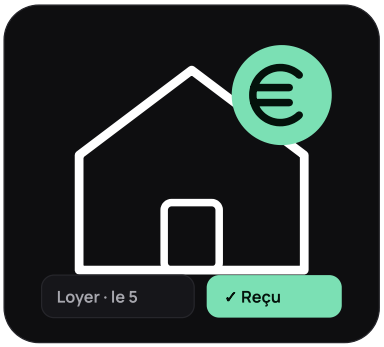
GUIDE DU BAILLEUR

Le prélèvement automatique des loyers

Vos loyers arrivent seuls, à la date prévue au bail, directement sur votre compte. Ce guide vous accompagne pas à pas, même si vous louez en tant que particulier.



15 minutes pour démarrer

Sans SIRET pour une location vide

0,35 € par prélèvement

SOMMAIRE

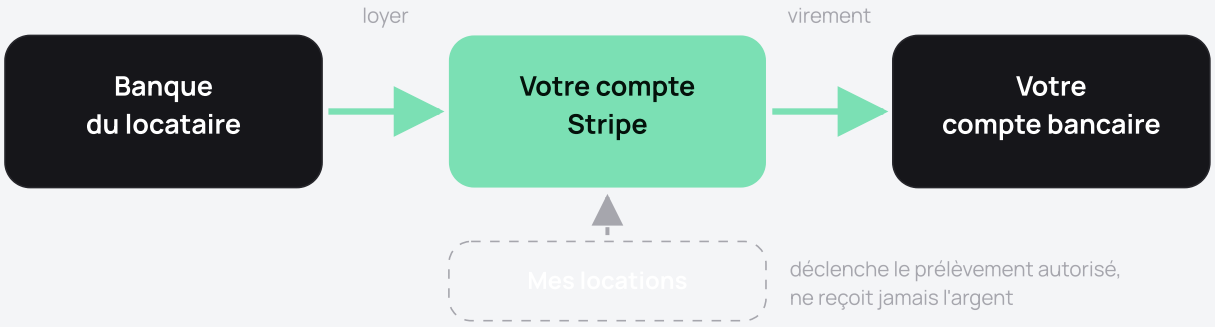
1. Comment ça marche
2. Faut-il être une entreprise ?
3. Avant de commencer
4. Ouvrir votre compte Stripe
5. Vérifier que le compte est actif
6. Proposer le prélèvement au locataire
7. Ce qui se passe chaque mois
8. Suivre les prélèvements
9. Si un prélèvement est refusé
10. Arrêter ou modifier
11. Frais, délais, plafonds
12. Vos droits et obligations
13. Questions fréquentes
14. Besoin d'aide

1 Comment ça marche

Votre locataire signe une seule fois, en ligne, un **mandat de prélèvement SEPA**. Ensuite, chaque mois :

- votre locataire est prévenu **3 jours avant** le prélèvement ;
- le loyer **restant dû** est prélevé à la date prévue au bail ;

- l'argent arrive sur **votre** compte Stripe, puis sur votre compte bancaire ;
- le paiement s'enregistre tout seul dans Mes locations (« Prélèvement SEPA ») et la quittance suit le circuit habituel.



Mes locations ne touche jamais votre argent : c'est pour cela que chaque bailleur ouvre son propre compte Stripe, à son nom. Stripe est un établissement de paiement agréé en Europe.

2 Faut-il être une entreprise ? Non.

Un particulier peut ouvrir un compte Stripe pour encaisser ses loyers. Stripe vous demande votre identité, vos coordonnées, votre IBAN et une vérification par photo. **Aucun numéro SIRET n'est exigé par Stripe pour un particulier.**

Location vide

Rien d'autre à faire : vous ouvrez votre compte en tant que particulier.

Location meublée

Depuis le 1er janvier 2023, tout loueur en meublé, même non professionnel, doit avoir un **SIRET**. C'est une obligation fiscale, indépendante de Stripe. Déclaration gratuite sur le guichet unique (procedures.inpi.fr) : « Entreprise individuelle » puis « Loueur en meublé non professionnel ». Vous en avez peut-être déjà un : vérifiez sur annuaire-entreprises.data.gouv.fr.

Vous gérez le logement d'un proche (procuration) ?

Le compte Stripe et l'IBAN doivent être au nom de la personne qui perçoit les loyers.

3 Avant de commencer

À avoir sous la main

- votre téléphone portable (code par SMS) ;
- votre pièce d'identité en cours de validité ;
- l'IBAN du compte qui recevra les loyers ;
- une adresse email que vous consultez.

À vérifier dans Mes locations

- **Biens** → fiche du logement → « **Loyer payable le** » : le bon jour du mois (de 1 à 28). C'est la date du prélèvement.
- Votre locataire a **activé son espace locataire** : c'est de là qu'il signe le mandat.

4 Étape 1 · Ouvrir votre compte Stripe

1. Ouvrez l'onglet **Loyers**.
2. Touchez **Prélèvement automatique (Stripe)**.
3. Lisez l'explication, puis touchez **Ouvrir mon compte Stripe**.

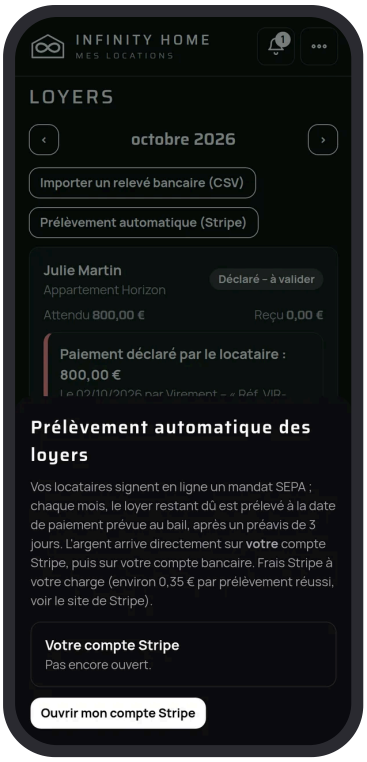
Vous arrivez sur le site sécurisé de Stripe. À la fin, Stripe vous renvoie automatiquement dans Mes locations.

Vous devez vous interrompre ?

Revenez plus tard dans Loyers → Prélèvement automatique (Stripe) → **Terminer l'ouverture du compte** : vous reprenez là où vous en étiez.



Onglet Loyers : le bouton à toucher



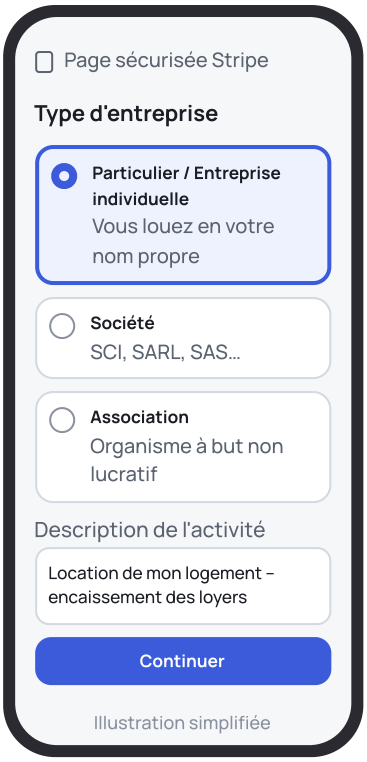
Touchez « Ouvrir mon compte Stripe »

La fenêtre « Prélèvement automatique des loyers »

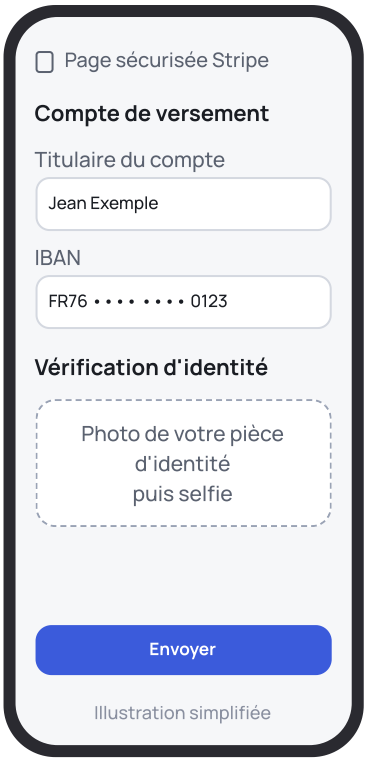
Elle rappelle le fonctionnement et l'état de votre compte Stripe. Tant que le compte n'existe pas, elle indique « Pas encore ouvert » avec le bouton **Ouvrir mon compte Stripe**.

Sur le site de Stripe, écran par écran

1. **Adresse email et mot de passe** : vous créez votre identifiant Stripe. Choisissez un mot de passe que vous n'utilisez nulle part ailleurs.
2. **Téléphone** : saisissez le code reçu par SMS.
3. **Pays** : France (y compris Guadeloupe, Martinique, Guyane, La Réunion).
4. **Type d'entreprise** : **« Particulier »** ou **« Entreprise individuelle »** selon l'écran. Ne choisissez « Société » que si le logement appartient à une SCI ou à une société.
5. **Vos informations** : nom, prénom, date de naissance et adresse, exactement comme sur votre pièce d'identité.
6. **Votre activité** : secteur immobilier / location ; description « Location de mon logement – encaissement des loyers » ; site : https://www.meslocations.app (ou « décrire mon activité » si proposé).
7. **Libellé sur les relevés bancaires** : un nom que votre locataire reconnaîtra, par exemple « LOYER DUPONT ». Un libellé clair évite les contestations par erreur.
8. **Compte bancaire** : l'IBAN qui recevra les loyers, à votre nom.
9. **Vérification d'identité** : photo de votre pièce d'identité et selfie, dans un endroit bien éclairé.
10. **Double authentification** : activez-la, elle protège votre compte et vos loyers.



Choisissez « Particulier » ou « Entreprise individuelle »



IBAN à votre nom et vérification d'identité

Les illustrations Stripe sont simplifiées : les écrans réels peuvent différer légèrement selon votre appareil.

> **Stripe vous demande un SIRET et vous louez vide ?**
> N'inventez jamais de numéro. Contactez-nous (rubrique 14), nous vous guidons.

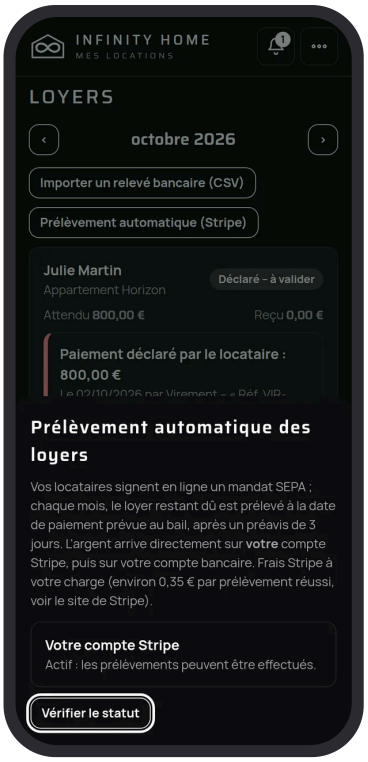
---

5 Étape 2 · Vérifier que le compte est actif

Stripe vérifie vos informations, généralement en quelques minutes, parfois en quelques jours. Ouvrez **Loyers → Prélèvement automatique (Stripe)**, puis touchez **Vérifier le statut**.



Pas encore validé : touchez « Terminer l'ouverture du compte » pour voir ce qui manque.



Actif : c'est prêt, passez à l'étape 3.

Stripe vous écrit aussi par email s'il lui manque un document.

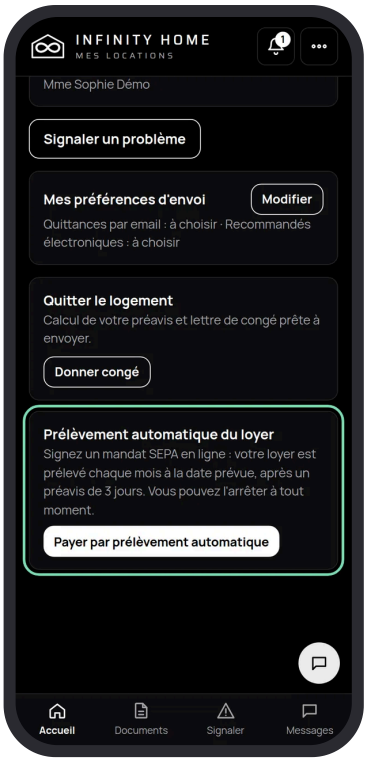
---

6 Étape 3 · Proposer le prélèvement au locataire

C'est votre locataire qui signe le mandat, depuis son propre espace :

1. Il ouvre Mes locations, sur son **Accueil**.
2. Il touche **Payer par prélèvement automatique**.
3. Sur la page sécurisée de Stripe, il indique son nom, son email et son IBAN, puis accepte le mandat.
4. Il revient dans l'application : « Mandat de prélèvement enregistré ».

Sur la fiche du locataire, vous voyez alors « Mandat SEPA actif (compte se terminant par …) ».



Côté locataire : « Payer par prélèvement automatique »



Le locataire signe le mandat en 2 minutes



Une fois signé : actif, avec l'arrêt possible à tout moment

Message à envoyer à votre locataire

Bonjour [Prénom],

Pour vous simplifier le paiement du loyer, je vous propose le prélèvement automatique. Si cela vous convient, ouvrez l'application Mes locations, puis sur l'Accueil touchez « Payer par prélèvement automatique » et suivez les étapes (2 minutes, avec votre IBAN).

Vous serez prévenu(e) 3 jours avant chaque prélèvement et vous pourrez l'arrêter à tout moment depuis l'application. Ce n'est pas obligatoire : vous pouvez aussi continuer à payer comme aujourd'hui.

Bien cordialement,
[Votre nom]

7 Ce qui se passe chaque mois

Exemple : loyer de 800 €, payable le 5 du mois.

2 — **Le 2 : annonce**
Votre locataire reçoit la notification « Prélèvement du loyer à venir » (montant, date, fin de son numéro de compte).

5 — **Le 5 : prélèvement**
Le montant encore dû est recalculé puis prélevé. Si le locataire a déjà payé une partie autrement, seul le reste est prélevé ; s'il a tout payé, rien n'est prélevé.

+6 j.o. — **Environ 6 jours ouvrés plus tard : confirmé**
Vous recevez « Loyer prélevé ». Le paiement est enregistré (« Prélèvement SEPA ») et la quittance suit le circuit habituel.

€ — **Ensuite : virement sur votre banque**
Stripe vire l'argent au rythme choisi dans votre compte Stripe (Paramètres → Virements). Choisissez un virement automatique, quotidien ou hebdomadaire.

> **Bon à savoir**
>
> Les prélèvements partent le matin. Un samedi, un dimanche ou un jour férié, ils partent le jour ouvré suivant. Si votre locataire signe moins de 3 jours avant la date de paiement, le premier prélèvement a lieu 3 jours après la signature.

8 Suivre les prélèvements

Sur la fiche de chaque locataire, l'encadré **Prélèvement automatique** montre l'état du mandat et les 3 derniers mois :

- **annoncé** : prélèvement prévu, avec sa date ;
- **en cours** : demandé à la banque, en attente de confirmation ;
- **réussi** : argent reçu, paiement enregistré ;
- **refusé** : rejeté par la banque du locataire.

Votre compte Stripe (dashboard.stripe.com ou l'application Stripe) montre aussi chaque paiement et chaque virement vers votre banque.



Fiche du locataire : mandat actif et historique

9 Si un prélèvement est refusé

Causes possibles : provision insuffisante, compte clôturé, IBAN changé, opposition du locataire auprès de sa banque.

- Vous et votre locataire êtes prévenus tout de suite : « Prélèvement du loyer refusé ».
- Le loyer reste dû. Mes locations **ne refait pas** de tentative automatique.
- Contactez votre locataire pour convenir d'un autre moyen de paiement, puis enregistrez le paiement dans Loyers comme d'habitude.
- Si la fiche indique « Mandat révoqué », votre locataire devra signer un nouveau mandat pour les mois suivants.

10 Arrêter ou modifier

Arrêter

- **Vous** : fiche du locataire → **Arrêter le prélèvement**.
- **Votre locataire** : son Accueil → **Arrêter le prélèvement**, ou opposition auprès de sa banque.
- Le prélèvement déjà annoncé pour le mois en cours est alors annulé.

Modifier

- **Départ du locataire** : plus aucun prélèvement après la date de sortie inscrite sur sa fiche.
- **Nouvel IBAN du locataire** : il arrête, puis signe un nouveau mandat.
- **Votre IBAN** : dans votre compte Stripe (Paramètres → Comptes bancaires).

11 Frais, délais, plafonds

Frais

- **0,35 €** par prélèvement (tarif Stripe), à votre charge, déduit automatiquement.
- Virement standard vers votre banque : **gratuit**.
- Rejet ou contestation : des frais Stripe peuvent s'appliquer (tarifs à jour sur stripe.com/fr/pricing).
- Mes locations ne prend **aucune commission** sur vos loyers.

Délais et plafonds

- Environ **10 jours** entre la date du prélèvement et l'arrivée sur votre compte bancaire (un peu plus le premier mois).
- Plafond : **10 000 €** par prélèvement ; au début, 10 000 € par semaine pour un nouveau compte Stripe.

12 Vos droits et obligations

- **Le prélèvement ne peut pas être imposé.** La loi du 6 juillet 1989 (article 4) interdit d'imposer le prélèvement automatique comme mode de paiement du loyer : une telle clause dans le bail est réputée non écrite. Vous le proposez, votre locataire est libre de refuser.

- **Votre locataire est toujours prévenu à l'avance** : 3 jours avant dans l'application, et par un email de Stripe.
- **Contestation** : pendant 8 semaines après un prélèvement, votre locataire peut demander à sa banque de le rembourser sans justification ; jusqu'à 13 mois si le prélèvement n'était pas autorisé. La somme vous est alors reprise et le loyer reste dû : il se règle directement avec votre locataire.
- **Coordonnées bancaires** : l'IBAN complet de votre locataire est conservé par Stripe ; Mes locations ne garde que les 4 derniers chiffres.
- **Impôts** : les loyers encaissés par prélèvement se déclarent exactement comme les autres.

13 Questions fréquentes

Je ne loue qu'un seul logement, ça vaut le coup ?

Oui : le service est le même pour un ou plusieurs logements, et vous n'avez plus à surveiller les virements.

Mon locataire touche une aide au logement (CAF) ?

Enregistrez l'aide comme d'habitude : seul le reste dû est prélevé, car le montant est recalculé le jour du prélèvement.

Et en colocation ?

Le mandat est signé depuis l'espace du locataire de la fiche ; le loyer restant dû de cette fiche est prélevé sur le compte qu'il a indiqué.

Je change la date de paiement ?

Modifiez « Loyer payable le » dans la fiche du logement : les prochains prélèvements suivent la nouvelle date.

Mes locations peut-il utiliser mon compte Stripe ?

L'application peut seulement lancer les prélèvements de loyer que votre locataire a autorisés. L'argent reste à vous. Personne de Mes locations ne vous demandera jamais votre mot de passe Stripe ni vos codes.

On me demande mes codes par email ou SMS ? –

C'est une arnaque : ne répondez pas, ne cliquez pas, et prévenez-nous.

14 Besoin d'aide ?

Dans l'application : **Menu → Aide et contact**. Par email : contact@infinityhomesystems.com.

Mes locations · INFINITY HOME SYSTEMS · Guide du bailleur, version d'octobre 2026.

Les écrans de l'application sont présentés avec des données fictives. Les illustrations des pages Stripe sont simplifiées. Tarifs et délais Stripe donnés à titre indicatif : référez-vous à stripe.com/fr/pricing.