

Le refus d'un dossier locatif sans motif valable

Par **Inaya**, le **08/08/2012** à **14:09**

Bonjour,

J'ai récemment déposé un dossier au sein d'une agence immobilière pour la location d'un F2, mon dossier était complet (locataire + garant) et à ma surprise ils n'ont pas validé mon dossier. A vrai dire je ne comprends toujours pas pourquoi. J'aimerais avoir votre avis svp.

Le loyer du F2 : 649euros donc le garant doit gagner 3 fois le montant du loyer c'est-à-dire vers les 1900. Mon garant perçoit 2100 euros.

Je vous explique comment cela s'est passé.

J'ai visité l'appartement. Après mon accord, l'agent immobilier m'a fourni les documents à remplir et à déposer au plus vite à l'agence.

Je suis alors passée à l'agence avec les documents. Après avoir lu le contrat de travail de mon garant, l'agent immobilier m'a demandé d'apporter un avenant mentionnant les primes et le bulletin de paie de décembre 2011 du garant (je tiens à préciser que j'ai déjà fourni les 3 derniers bulletins de paie comme cela était demandé dans les pièces à fournir). J'ai alors demandé des explications. Elle m'a dit qu'étant donné que le garant a débuté son travail avant janvier 2012, il fallait le bulletin de paie de décembre 2011 afin d'y voir le taux d'imposition. Je ne voyais toujours pas l'intérêt vu que je lui avais déjà fourni l'avis d'imposition de 2011.

Une fois tous ces documents apportés elle m'a dit que le dossier devait être validé par l'assureur et que d'ici 2h elle allait m'appeler pour me dire si le dossier a été validé ou pas. Peut t-on valider un dossier en seulement 2h?

En fin de compte mon dossier a été refusé pour une raison qui me semble injustifiée : apparemment le chiffre du taux d'imposition inscrit dans le bulletin de paie de mon garant n'était pas suffisant pour pouvoir dire que mon garant était solvable. Moi je pense que c'est elle qui n'a pas voulu le valider et que le refus n'est pas justifié.

A votre avis? Dois-je porter plainte?

Par **Camille**, le **08/08/2012** à **15:26**

Bonjour,

Euh... ça se passe en France ?

Parce que, ou je fais un début d'Alzheimer, ou alors...

[citation] il fallait le bulletin de paie de décembre 2011 afin d'y voir le taux d'imposition.
[/citation]

Quel taux d'imposition sur un bulletin de paie, fut-il de décembre ?
(ou alors, déduit d'autres mentions portées sur le bulletin ? Mais lesquelles ?)

[citation]le dossier devait être validé par l'assureur [citation]

Quel assureur en matière de location immobilière ?

[citation]le chiffre du taux d'imposition inscrit dans le bulletin de paie de mon garant n'était pas suffisant pour pouvoir dire que mon garant était solvable.[/citation]

Quel rapport entre un taux d'imposition qui serait mentionné (ou déduit d'autres mentions) sur un bulletin de paie, taux supposé "insuffisant" et la solvabilité de son titulaire ?

[smile17]

Par **Camille**, le **08/08/2012** à **15:39**

Re,

Tiens, tiens...

Cité sur une autre file pas loin :

<http://questions.assemblee-nationale.fr/q13/13-27409QE.htm>

[citation]Des travaux sont parallèlement menés par les services du ministre chargé du logement [s]**pour mettre un terme progressivement à la pratique de la caution et généraliser aux étudiants le dispositif de la garantie du risque locatif**[/s].[/citation]
[smile4]

Par **Inaya**, le **08/08/2012** à **15:42**

Oui oui ça se passe en France. Chez ... [edit] à Montpellier.

En fait elle a appelé ça le taux d'imposition : mais en fait, je vois sur le bulletin de paie qu'elle a surligné des chiffres : le cumul brut S. S (21 681, 94) et le cumul net imposable (17 499, 37). J'y comprend rien à ces chiffres. Elle a fait un calcul devant moi et m'a dit que mon garant n'était pas solvable.

Justement il n'y a aucun rapport entre ces chiffres et la solvabilité du garant.

Pour l'assureur je ne sais pas, elle m'a juste dit que le dossier devait être examiné par l'assureur.

Par **Camille**, le **08/08/2012** à **17:03**

Re,

[citation]mais en fait, je vois sur le bulletin de paie qu'elle a surligné des chiffres : le cumul brut S. S (21 681, 94) et le cumul net imposable (17 499, 37). J'y comprend rien à ces chiffres. Elle a fait un calcul devant moi et m'a dit que mon garant n'était pas solvable.[/citation]

Le cumul net imposable est, en gros, ce que le titulaire a réellement empoché en 2011, montant préimprimé sur la déclaration d'impôts 2012.

Cherchez pas. Elle a dû faire $17499,37 / 12 = 1428,28$ Mais, votre garant avait travaillé pendant les douze mois de 2011 ?

Parce que, si vous dites qu'il touche 2100 euros mensuels (bruts, nets ?), ça ne colle évidemment pas ou alors il a été augmenté. Et ce qui compte, ce n'est pas ce qu'il a gagné l'année dernière, mais ce qu'il gagne aujourd'hui.

[citation]Pour l'assureur je ne sais pas, elle m'a juste dit que le dossier devait être examiné par l'assureur.[/citation]

Censé assurer quoi et assurance payée par qui ???

[smile17]

[citation]Oui oui ça se passe en France. Chez ... à Montpellier. [/citation]

Cannabis ou rosé de Saint-Chinian... [smile7]

Par **Inaya**, le **08/08/2012 à 18:00**

Mon garant a commencé son travail en décembre 2011, donc il n'a pas travaillé pendant les douze mois de 2011.

Le salaire est variable, ce qu'il touche réellement tourne autour des 2000 euros (les trois derniers mois en question le garant a touché successivement 2131,82 euros, 2081,75 euros et 2125,42 euros) sauf sur le bulletin de paie de 2011 le salaire est de 1776,82 euros.

Mais alors pourquoi avoir fait le calcul sur la base de 2011???

Je ne sais pas pour l'assurance. En tout cas le dossier est envoyé à quelqu'un pour l'examiner.

[edit] c'est le nom de l'agence..

Est-ce légal ce qu'elle a fait? Le refus est justifié?

Par **Camille**, le **08/08/2012 à 21:22**

Bonsoir,

[citation][edit] c'est le nom de l'agence.. [/citation]

J'avais bien compris. Le groupe [edit] est devenu maintenant le groupe [edit].

[citation]Mon garant a commencé son travail en décembre 2011, donc il n'a pas travaillé pendant les douze mois de 2011

[/citation]

Ben alors...

[citation]je vois sur le bulletin de paie qu'elle a surligné des chiffres : le cumul brut S. S (21

681, 94) et le cumul net imposable (17 499, 37)[/citation]
correspondent à quoi ?

[citation]Est-ce légal ce qu'ell a fais? [/citation]

Hélas, a priori, personne ne peut empêcher un bailleur de s'entourer d'un maximum de garanties et de fixer des seuils éventuellement aberrants.

[citation] le garant doit gagner 3 fois le montant du loyer [/citation]
est assez courant, à ma connaissance.

Et ici, on pourrait penser...

[citation]Le refus est justifié?[/citation]

que le refus résulterait plutôt d'une erreur de calcul ou d'estimation.

Il aurait donc fallu...

[citation] le chiffre du taux d'imposition inscrit dans le bulletin de paie de mon garant n'était pas suffisant pour pouvoir dire que mon garant était solvable[/citation]

... lui demander un peu plus d'explications !

[smile17]

Par **Inaya**, le **09/08/2012** à **00:14**

les chiffres donnés figurent dans le bulletin de paie de décembre 2011.

Je n'ai pas eu affaire avec le bailleur. Là c'est carrément l'agent immobilier qui a fixé ce seuil.. Mais je suis d'accord sur le fait que le garant doit couvrir 3 fois le montant du loyer et en l'espèce le garant couvre largement les 3 fois le montant du loyer.

Après le refus du dossier je suis allée à l'agence pour récupérer mon dossier. J'ai pris l'occasion pour lui demander plus d'explications. La pauvre elle tremblait et n'arrivait même pas à expliquer tellement elle est devenue toute rouge..

Si elle avais fait une erreur de calcul je doute qu'elle me l'aurait avouée..

Par **Camille**, le **09/08/2012** à **08:55**

Bonjour,

[citation]les chiffres donnés figurent dans le bulletin de paie de décembre 2011. [/citation]

Alors, quelque chose m'échappe. S'il n'a travaillé qu'au mois de décembre 2011, qu'il a gagné 1776,82 euros ce mois-là, ça ne peut pas donner un cumul brut de 21 681, 94 et un cumul net imposable de 17 499, 37.

Enfin, bref...

[citation]Je n'ai pas eu affaire avec le bailleur. Là c'est carrément l'agent immobilier qui a fixé ce seuil. [/citation]

J'avais bien compris, mais un agent immobilier travaille sur mandat d'un bailleur qui a pu lui donner des instructions sur les garanties qu'il requiert. Bailleur que vous ne rencontrez donc pas pendant les tractations préliminaires (et même pas forcément au moment de la signature

si l'agent est également gestionnaire).

[citation]Après le refus du dossier je suis allée à l'agence pour récupérer mon dossier. J'ai pris l'occasion [s]pour lui demander plus d'explications[/s]...

Si elle avait fait une erreur de calcul je doute qu'elle me l'aurait avouée.[/citation]

Ben oui, mais ce n'était pas la question. La question était : "à partir des chiffres fournis, comment faites-vous exactement votre calcul pour aboutir à votre conclusion ?" Et non pas "avez-vous fait une erreur dans votre calcul ?"

[citation]La pauvre elle tremblait et n'arrivait même pas à expliquer tellement elle est devenue toute rouge.[/citation]

C'était une "petite d'jeun's", genre débutante ?

Parce que, moi, des agents immobiliers qui tremblent et deviennent tout rouge, même quand ils ont fait une grosse bourde, je n'en connais pas beaucoup...

[smile4]

Par **Inaya**, le **09/08/2012 à 14:05**

Le calcul qu'elle a fait je pense que c'est le même que le vôtre. Je vais quand même redemander à mon garant s'il a travaillé les douze mois de 2011. Mais même si mon garant a travaillé en 2011 on est en 2012 pourquoi se baser sur 2011??

Ce n'était pas une jeune pas du tout débutante.

A moins d'être raciste je ne comprends pas.

Par **Camille**, le **09/08/2012 à 15:22**

Re,

[citation]Mais même si mon garant a travaillé en 2011 on est en 2012 pourquoi se baser sur 2011??

[/citation]

Ce n'est pas à moi qu'il faut poser la question, mais à elle.

C'est surtout que...

[citation]'étant donné que le garant a débuté son travail avant janvier 2012, il fallait le bulletin de paie de décembre 2011 [s]afin d'y voir le taux d'imposition[/s].

[/citation]

Et s'il n'avait pas commencé à travailler avant janvier 2012, qu'aurait-elle fait ?

De plus...

[citation]Je vois sur le bulletin de paie qu'elle a surligné des chiffres : [s]le cumul brut S. S (21 681, 94) et le cumul net imposable (17 499, 37)[/s].[/citation]

Ce qu'elle peut faire sur n'importe quel bulletin de salaire, donc y compris les 3 derniers.

[citation]A moins d'être raciste je ne comprends pas.[/citation]

C'est-à-dire ? [smile31]

Dans ce cas-là, au lieu d'en demander plus sur votre garant, il lui suffisait de dire qu'au vu des trois derniers bulletins de salaire, ça n'irait pas.

Vu que son explication d'aujourd'hui n'est pas franchement meilleure...
Ou de trouver une autre salade, dès le début... (pourquoi vous l'avoir fait visiter et vous avoir demandé de remplir un dossier complet ?)

Par **Inaya**, le **09/08/2012** à **15:57**

beh justement elle n'allait pas dire qu'au vu des trois derniers bulletins de salaire ça n'irait pas parce que c'était faux : mon garant couvrait 3 fois le montant du loyer. Donc elle n'avait pas son mot à dire sur ça hélas pour elle.
Elle a donc cherché la petite bête.

Peut être qu'elle a trouvé quelqu'un d'autre (peut être la fille de sa meilleure amie ou autre). J'en sais rien. A y réfléchir elle s'est dit que c'était pas possible de me valider le dossier. Elle m'a fait visiter l'appartement et m'a demandé de remplir le dossier parce qu'elle était avec son collègue tout simplement..

Je suis musulmane pratiquante (je met le foulard..je le met depuis peu et depuis j'ai été confronté à ce type de racisme).

Par **Camille**, le **10/08/2012** à **07:33**

Bonjour,

[citation]beh justement elle n'allait pas dire qu'au vu des trois derniers bulletins de salaire ça n'irait pas parce que c'était faux : mon garant couvrait 3 fois le montant du loyer. Donc elle n'avait pas son mot à dire sur ça hélas pour elle.

Elle a donc cherché la petite bête.[/citation]

Beh, si on veut. Remplacer un raisonnement faux par un autre raisonnement faux... Puisque c'est - en fait - ce qu'elle a fait, au vu du bulletin de salaire de décembre 2011. Mais, elle aurait pu trouver n'importe quel autre prétexte et bien avant (son collègue aurait pu l'y aider). Bien pour ça que je posais la question de savoir si elle était une débutante dans la profession...

[citation]et m'a demandé de remplir le dossier parce qu'elle était avec son collègue tout simplement.[/citation]

Ah bon ? Vous pensez vraiment qu'elle a de gros problèmes avec son collègue ? [smile17]

[citation]Je suis musulmane pratiquante (je met le foulard..je le met depuis peu et depuis j'ai été confronté à ce type de racisme).[/citation]

Moi, c'est un peu pareil. Protestant pratiquant, depuis peu, je mets ma croix huguenote autour du cou et je perçois maintenant une sourde hostilité autour de moi (et je n'oublie pas la sombre affaire du massacre de la Saint-Barthélemy et de la révocation de l'Edit de Nantes)...
[smile25]

Par **Inaya**, le **10/08/2012** à **10:50**

Son collègue me paraissait être un apprenti. De toute manière c'est pas le fait qu'elle ait ou non de gros problèmes avec son collègue c'est juste que légalement elle n'avais pas droit de refuser de me fournir les papiers à remplir surtout que j'étais d'accord pour l'appartement.

Si la croix n'est pas une obligation moi je ne l'aurais pas porté à votre place. Comme ça vous éviterai ce racisme qui n'a pas lieu d'être. C'est invivable ce racisme.

Par **lovelywes**, le **03/02/2013** à **11:05**

Bonjour

J'ai été victime d'un cas un peux pire depuis 3 semaine je me bas avec une agence.

J'ai visiter un appartement avec une amie j'ai déposé le dossier , il manquai des documents de mon garant mais il m'on dit que ce n'est pas grave qu'il laisse une option dessus.

L'annonce n'étant plus sur le net .

J'ai compléter le dossier.

Il mon rappeler car c'est leur assurance risque locatifs qui examine le dossier selon eux.

J'ai eu un premier refut : "ma garante droit résider dans la région et la elle est en Martinique "
Ma réponse :: "la Martinique est une région de la France alors ou doit t'elle résider ".

Il mon dit qu'il on repasse mon dossier en commission et j'aurai l'appartement, mais il manque des documents car étant en coger maternité il mon demandé de rapporter ses attestations d'indemnité journalières, une fiche de paye d'octobre ainsi que son contrat de travail.

J'ai apporter les documents je me suis assuré que j'aurai bien l'appart il mon dit oui pas de souci.

Entre temps je leur ai parler de l'accal pour qu'il finance les frais.

Il mon dis à l'agence de rapporter les documents et qu'il faut signer le bail et seulement ensuite il rempliront le document.

J'ai apporter les papiers il mon donner une réponse négatifs car le comptable à fait une erreure sur une des fiches de paye et à dû le faire en deux fois j'ai contesté car pour moi c'est pas valable les deux fiche de paye forme qu'une seul au final.

Il mon dis qu'il repasse en commission mon dossier, réponse encore négatifs sous le prétexte que ma garante est en congé maternité et qu'il faut quelle soit active.

J'ai contesté car une personne en congé maternité n'est pas considéré comme inactif elle

n'est pas en recherche d'emplois et de plus elle a un CDI depuis deux elle a toujours c'est revenue.

Vous en pensez quoi ? Es qu'il y a abus il m'empêche l'accès à un logement autonome .

Je tien à précisé que je vie en foyer fjt et que le loyer du logement dont j'ai fait la demande est de 290€ .

Même une personne au SMIC peut être garant.

Es qu'il y a de quoi déposer une pliente ?

Par **lovelywes**, le **03/02/2013 à 13:44**

Bonjour

exposé de ma situation.

J'ai visiter un appartement avec une amie j'ai déposé le dossier , il manquai des documents de mon garant mais il m'on dit que ce n'est pas grave qu'il laisse une option dessus.

L'annonce n'étant plus sur le net .

J'ai compléter le dossier.

Ils m'ont rappelé car c'est leur assurance risque locatifs qui examine le dossier selon eux.

J'ai eu un premier refus : "ma garante droit résider dans la région et la elle est en Martinique ".

Ma réponse : " la Martinique est une région de la France alors ou doit t'elle résidé ".

Ils m'ont dit qu'il ont repassé mon dossier en commission et j'aurai l'appartement mais il manque des documents car étant en congé maternité ma garante doit rapporter ses attestations d'indemnité journalières, une fiche de paye d'octobre ainsi que son contrat de travail.

J'ai apporté les documents je me suis assuré que j'aurai bien l'appart ils m'ont dit oui pas de souci.

Entre temps je leur ai parler de l'Accal pour qu'il finance les frais liée à l'entré dans le logement .

Ils m'ont dit à l'agence de rapporter les documents et qu'il faut signer le bail et seulement ensuite il rempliront le document.

J'ai apporté les papiers ils m'ont donné une réponse négatifs car le comptable à fait une erreure sur une des fiches de paye et à dû le faire en deux fois (du 01 au 19 novembre puis du 20 au 31 novembre 2012).

J'ai contesté car pour moi c'est pas valable les deux fiche de paye forme qu'une seule au

final.

Ils m'ont dit qu'il repasse en commission mon dossier, réponse encore négatifs sous le prétexte que ma garante est en congé maternité et qu'il faut qu'elle soit active.

J'ai contesté car une personne en congé maternité n'est pas considérée comme inactif elle n'est pas en recherche d'emploi et de plus elle a un CDI depuis deux ans elle a toujours travaillé c'est revenu.

Vous en pensez quoi ? Est-ce qu'il y a abus il m'empêche l'accès à un logement autonome .

Je tiens à préciser que je vis en foyer (FJT) et que le loyer du logement pour lequel j'ai fait la demande est de 290€ .

Même une personne au SMIC peut être garant.

Est-ce qu'il y a de quoi déposer une plainte ?

Où que dois-je faire ?