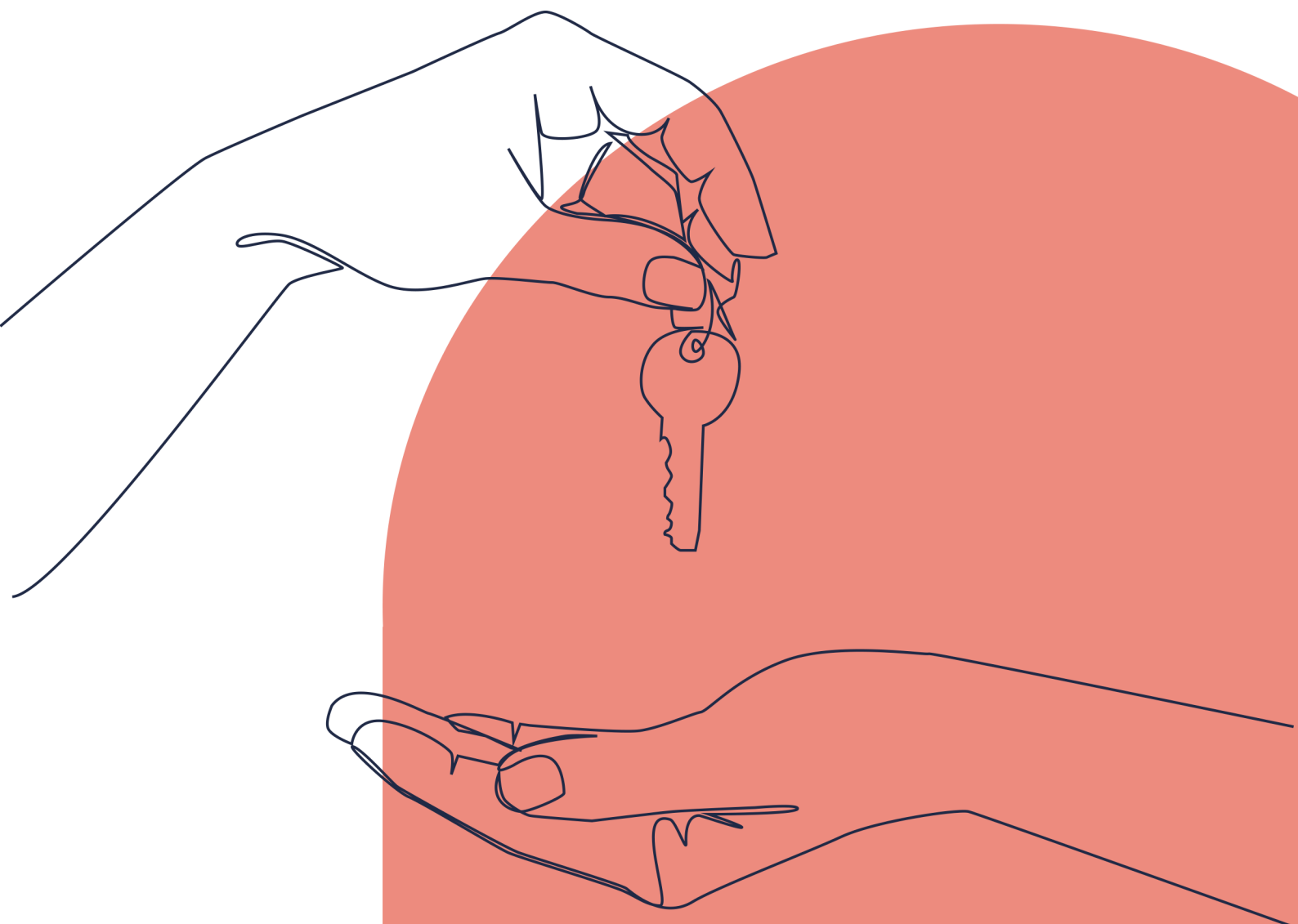


La gestion locative

LE GUIDE QUI VOUS AIDE À GÉRER VOTRE BIEN



Sommaire

- 1 - Qu'est-ce que la gestion locative ? p.
- 2 - Faut-il gérer son bien seul ou faire appel à un gestionnaire ?..... p.
- 3 - Quelles sont les différentes étapes pour louer son bien ? p.
- 4 - Quelles assurances existent ?..... p.
- 5 - Les questions les plus fréquemment posées..... p.



1

La Gestion Locative



Qu'est ce que la gestion locative ?

La gestion locative est un service qui consiste à trouver des locataires pour des logements en location et à superviser ces locations. Ce suivi s'effectue notamment en réglant les problèmes des locataires, en s'assurant de la bonne perception des loyers et en effectuant les réparations ainsi que les tâches d'entretien courantes.

Un service de gestion locative s'occupe globalement de tout ce qui est en lien avec la promotion d'un bien immobilier. Par exemple, la publication d'une annonce lors de la recherche de locataire. Les professionnels en charge du bien confié par le propriétaire se chargent par la suite d'effectuer les visites du logement et après étude des différents dossiers, sélectionnent le candidat qui entrera dans le logement.

Une fois le locataire trouvé, la société de gestion locative s'occupe de toutes les formalités administratives liées à son entrée dans le logement. Cela va de l'établissement du bail à la réalisation de l'état des lieux.

Les sociétés facturent généralement une prestation de gestion locative sur la base d'un pourcentage du loyer mensuel. Par exemple un bien loué 400 € par mois, contiendra 40 € de frais mensuels de gestion locative. Il faut également prévoir certains frais supplémentaires tels que l'établissement d'un nouveau bail lors d'un changement de locataire par exemple. Le tarif peut varier en fonction des prestations incluses et de la qualité du service proposé.

2

Gérer seul ou
faire gérer ?

Le choix n'est pas toujours simple lorsqu'il s'agit de décider d'engager ou non un gestionnaire immobilier. Certains propriétaires sous-estiment en effet le coût en termes de temps que représente le fait de devoir gérer la location d'un bien.

Le choix de faire appel ou non à un gestionnaire dépendra ainsi du type de bien immobilier détenu par le propriétaire, la quantité de travail que celui-ci implique mais également le budget. Par exemple, la gestion d'une colocation de plusieurs personnes nécessitera plus de temps et d'énergie que celle d'un studio récent à proximité du lieu de vie de son propriétaire.

Gérer son bien **seul**

La première option possible lors de la réalisation d'un investissement locatif consiste à s'occuper soi-même du logement.

Dans ce cas de figure, vous vous chargez vous-même de toutes les responsabilités liées à la gestion du logement. Vous cherchez alors un locataire pour votre logement et effectuez toutes les tâches administratives telles que la rédaction des états des lieux ou encore la souscription à une assurance sur les loyers impayés.

Une gestion de votre bien par vous-même vous offre une maîtrise totale de votre bien immobilier. En contrepartie, un autre facteur à prendre en compte est le temps que vous allez consacrer à la gestion de votre propriété et aux éventuels problèmes que vous devrez résoudre vous-même (ex : appeler un plombier suite à une fuite d'eau), et à la perte de temps générée.

Faire appel à un **gestionnaire**

Le fait de faire appel à un gestionnaire vous offre une certaine tranquillité d'esprit. Ici, l'agence s'occupe de toutes les tâches relatives à votre bien : recherche de locataire, formalités administratives. Le gestionnaire suit de manière régulière le logement et vous fait un compte-rendu tous les mois ou tous les trimestres. En contrepartie, vous vous acquittez du paiement des frais de gestion locative.

Il en revient alors à vous de faire le bon choix en fonction de votre situation. Si vous êtes propriétaire d'une petite propriété telle qu'un studio, et que vous êtes prêt à assumer la plupart des tâches nécessaires à son bon fonctionnement, l'autogestion peut être la solution. Cependant, si votre patrimoine est plus grand ou plus complexe, l'embauche d'un gestionnaire professionnel peut être votre meilleure option.

Pour résumer **les avantages**

Gérer son bien

Permet de réaliser des économies

Faire appel à un gestionnaire

Gain de temps et d'énergie

Gestion du bien par un professionnel

Possibilité de souscrire à une garantie loyers impayés en complément

Offre une tranquillité d'esprit



3

Les étapes
d'une
location

Comment **trouver** un locataire ?

La meilleure façon de trouver un locataire est de publier une annonce via une agence immobilière, ou un autre site de petites annonces en ligne. Pour votre annonce, pensez à inclure l'ensemble des éléments qui suivent :

- Le montant du loyer mensuel
- La superficie du logement et le nombre de pièces à vivre
- Vous pouvez aussi indiquer quelques traits de caractères que vous recherchez chez votre locataire. Si le bien se trouve dans une résidence calme, indiquez par exemple que vous préférez un locataire qui réponde aux mêmes caractéristiques.



Comment **bien choisir** son locataire ?

Certaines précautions existent pour choisir le bon locataire. D'abord, vous pouvez demander les références d'anciens propriétaires du locataire, pour savoir s'il a été respectueux de son logement et surtout, s'il a toujours été sérieux quant au paiement de ses loyers par le passé.

Ensuite, veillez à demander certains documents à votre futur locataire. Vous pouvez lui demander ses 3 dernières fiches de paie s'il est dans la vie active ou ceux de ses parents s'il est encore étudiant.



Quels documents faut-il demander et apporter pour signer un bail locatif ?

Lors de la signature du bail de votre logement, certains documents sont à apporter par le futur locataire.

Tout d'abord, celui-ci aura besoin d'une pièce d'identité non expirée telle qu'une carte d'identité un permis de conduire ou encore un passeport. Ensuite, la plupart des propriétaires exigeront une preuve de revenus, souvent sous la forme de fiches de paie ou de relevés bancaires.

Autre document important à fournir lors de la signature du bail : une attestation d'assurance habitation. Demandez également au futur occupant de votre logement d'apporter un chèque de dépôt de garantie, dont le montant correspondra à un mois de loyer en dehors des charges.

Enfin, il se peut que l'on vous demande de fournir des références de locations antérieures provenant d'anciens propriétaires et qui attestent du bon déroulé des précédentes locations.

Si vous avez préparé tous ces éléments avant de vous rendre à votre rendez-vous pour la signature du bail, le processus sera rapide et facile !



4

Les
assurances
locatives

Obligatoires ou non, les différences assurances locatives du marché garantissent la sécurité d'un investissement immobilier locatif.

La garantie loyers Impayés (GLI)

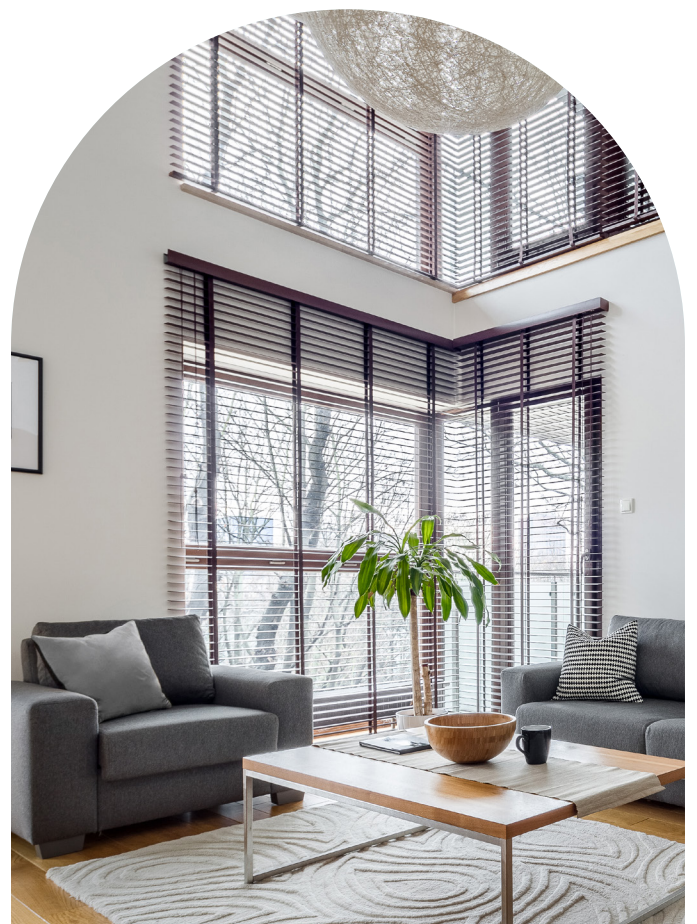
La garantie de loyers impayés (GLI) est une assurance locative qui couvre les propriétaires bailleurs au cas où leurs locataires ne paieraient pas leurs loyers. Ce type d'assurance contribue grandement à la tranquillité d'esprit des propriétaires qui, s'assurent ainsi un investissement pérenne sur la durée.

Lors d'un impayé de loyer, le propriétaire doit toutefois respecter une procédure bien définie avant d'activer la Garantie Loyers Impayés (GLI), s'il y a souscrit. D'abord, il est nécessaire de tenter de résoudre l'incident constaté à l'amiable. Dans les faits, cela correspond à une prise de contact avec le locataire en situation d'impayé afin de le prévenir de la situation et l'inviter à régler la mensualité due.

Si cette solution ne fonctionne pas, il faut alors passer à l'étape de la mise en demeure. Le courrier doit être envoyé par recommandé avec accusé de réception. L'envoi s'effectue généralement entre 20 et 25 jours après la date de paiement du loyer prévue. La date indiquée sur le recommandé fait donc foi, tout comme la conservation d'une preuve de cet envoi.

Le locataire dispose de 8 jours après l'envoi de la mise en demeure pour se mettre en conformité. S'il ne donne pas de réponse après ce délai, le propriétaire peut activer ses garanties. Il peut alors signifier l'impayé auprès de son assureur afin de récupérer les sommes dues. L'assureur prend par la suite le relais et s'occupe des procédures permettant de récupérer les loyers impayés.

On note par ailleurs que la couverture contre les loyers impayés fait également partie des prestations qui peuvent être proposées par un service de gestion locative. Ses domaines d'intervention consistent notamment à relancer les locataires qui auraient omis de s'acquitter de leurs mensualités. Le service peut aussi proposer des garanties ainsi qu'une assurance loyers impayés, en complément de la prestation déjà proposée.



L'assurance propriétaire bailleur non occupant

Au cours d'une année, un logement immobilier peut être soumis à de nombreux risques :

- Dus à la météo : intempéries, foudre
- Dus à un problème dans le logement : incendie, dégât des eaux, panne électrique
- Dus à un cambriolage

Dans cette optique, un investissement immobilier locatif implique la réalisation de certaines démarches à réaliser par le propriétaire. Pour sécuriser son opération, celui-ci doit alors obligatoirement souscrire à une Assurance Propriétaire Non Occupant (PNO).

Ce type de garantie assure une protection efficace pour un investissement locatif, lorsque le bien est détérioré ou qu'une personne dans le logement subit un accident. L'assurance fournit également une protection en matière de responsabilité si vous êtes poursuivi par un locataire ou un autre tiers.

Les réflexes à avoir lors de la souscription au contrat

Au moment de l'assurance propriétaire bailleur non occupant, il est nécessaire de respecter certains points de vigilance. Par exemple, assurez-vous de bien identifier les garanties couvertes et celles qui ne le sont pas. De plus, il est aussi important de souscrire à une couverture adaptée à votre situation. Le montant applicable varie en fonction de plus critères, tels que la valeur du logement et les conditions contenues dans l'assurance.





L'assurance multirisques habitation

Comme son nom l'indique, le contrat d'assurance multirisques habitation, propose une multitude de garanties, contre les éventuels sinistres qui peuvent intervenir sur un bien immobilier. Il permet d'assurer à la fois le bâtiment en lui-même, mais également le mobilier inclus dans celui-ci. Elle est obligatoire pour le locataire d'un logement et une attestation d'assurance habitation doit être d'ailleurs présentée au moment de la signature du bail.

5

Foire aux questions

Qui peut faire de la gestion locative ?

La gestion locative est enclenchée lorsque le propriétaire d'un logement donne un mandat de gestion locative à un professionnel du secteur. Ce dernier peut correspondre à un agent immobilier ou à un gestionnaire locatif spécialement dédié pour ce type de services.

Quel est le coût d'une gestion locative ?

Le coût des frais de gestion locative varie en fonction de prestations qui peuvent être incluses ou non dans le service. Celui-ci se base généralement sur un pourcentage des loyers perçus, avec également un coût à prévoir pour la rédaction du bail ainsi que l'état des lieux. Des frais supplémentaires peuvent aussi être retenus sur le propriétaire décide de souscrire à une assurance loyers impayés.

Comment réagir lorsque le locataire ne paie pas le loyer ?

Il est dans un premier temps nécessaire de privilégier le dialogue en contactant le locataire et en lui rappelant ses obligations. S'il persiste à ne pas vouloir payer, il faudra alors saisir la justice.

Lors d'une gestion locative, le

professionnel étudie les différents dossiers en amont afin d'éviter ce type de mauvaises surprises. Si un impayé est toutefois caractérisé, il se chargera alors d'effectuer les démarches pour le compte du propriétaire.

Les frais de gestion sont-ils déductibles ?

Oui, les frais de gestions sont déductibles du montant de votre imposition. Ils le sont au même titre que les charges de copropriété, les intérêt d'emprunt ou encore les dépenses liées à l'amélioration ou l'entretien du logement.



VALORITY 