



atom
investissement
locatif

GUIDE DE L'INVESTISSEUR OPERATIONNEL : LA GESTION LOCATIVE

Introduction

Comment assurer la réussite de ses investissements locatifs ? Quelles sont les tâches quotidiennes d'un propriétaire bailleur ? Quels sont les obligations et les devoirs en matière de location ? Quelles conditions sont à respecter pour louer le logement ?

Autant de questions auxquelles il nous faut répondre lorsqu'on est investisseur et propriétaire d'un logement que l'on s'apprête à mettre en location. En effet, tout doit être maîtrisé en amont, vous devez connaître les aspects techniques, juridiques et fiscaux qui encadrent votre nouveau statut. Bien souvent négligé, ou trop rapidement délégué, la gestion locative est un chapitre important de l'activité d'investisseur immobilier. Le savoir est une arme, ce volet en est une !

Chers investisseurs, chers lecteurs bonjour, je suis Joris d'Atom investissement locatif et dans ce chapitre consacré à la gestion d'un bien, nous allons voir les points importants ainsi que la réglementation en vigueur qui régissent la location d'un logement. Je vous donnerai également des conseils et des astuces mais aussi mes retours d'expériences qui vous permettront, je l'espère, d'appréhender au mieux vos projets locatifs.

Sommaire

1. Les bases de la réglementation
2. Obligations et devoirs du bailleur
3. Obligations et devoirs du locataire
4. La routine du bailleur : L'entrée des lieux du locataire
5. Principales différences entre location nue et meublée
6. La routine du bailleur pendant la période de location
7. Suivi et entretien du bien
8. Gestion des conflits et litiges
9. Procédures à suivre lors de la sortie du locataire
10. Stratégies d'optimisation de la gestion locative



1. Les bases de la réglementation

Tout d'abord je tiens à préciser que nous allons aborder principalement la gestion d'un bien vide ou meublé à usage de résidence principale du locataire. La notion de résidence principale se traduit comme étant un logement occupé au moins 8 mois par an, sauf obligation professionnelle, raison de santé ou cas de force majeure.

La réglementation en vigueur est principalement régit par la loi n° 89-462 titre 1er du 6 juillet 1989 visant à encadrer les rapports entre propriétaires et locataires d'un logement vide. Au total ce n'est pas moins de 80 articles qui viennent définir la réglementation, de la signature du bail jusqu'à l'état des lieux de sortie. Les principaux textes portent sur ; le contenu du bail, la caution, le dépôt de garantie, les justificatifs du locataires, les diagnostics immobilier, les travaux, le préavis...

La loi Alur du 24 mars 2014 vient modifier la réglementation notamment au profit des locataires. On peut citer par exemple l'encadrement des loyers en zone tendue, le plafonnement et le partage des frais d'agence entre le propriétaire et le locataire, le délai de préavis passe de 3 à 1 mois en zone tendue sans motifs particuliers, le délai de restitution du dépôt de garantie passe de 2 à 1 mois dès lors qu'il n'y pas de réserves émises sur l'état des lieux de sortie. La grande nouveauté est l'intégration des meublés dans le domaine d'application de la loi 89, avec leurs spécificités tout de même ainsi que le statut juridique du bail de colocation. Enfin la loi Elan du 24 novembre 2018 vient améliorer le contexte en facilitant l'accès au logement avec par exemple le bail mobilité, le contrat de cohabitation intergénérationnelle solidaire ou encore le bail numérique.

Le site de l'ANIL nous informe des changements et nouveautés en matière de réglementation entre bailleurs - locataires, je vous invite à y aller de temps en temps y jeter un œil !



2. Obligations et devoirs du bailleur

Outre le fait de devoir mettre à disposition un logement décent, caractérisé par ;

- la notion de surface, au minimum il doit contenir une pièce de 20m³, soit 9m² au sol et 2,2m sous plafond,
- le logement doit répondre aux normes de sécurité suivantes; bon état du clos et du couvert (gros œuvre et toiture), protégé contre les infiltrations d'air et d'eau, les dispositifs de retenue des personnes (garde-corps, fenêtres, escaliers, balcons..) doivent être aux normes,
- le réseau de branchement au gaz et à l'électricité ainsi que les équipements de chauffage et eau chaude sanitaire doivent être aux normes,
- avoir une aération suffisante (vmc, extracteur d'air, grilles d'aération..),
- les pièces principales (séjour et sommeil) doivent avoir un éclairage naturel donnant à l'air libre ou sur un volume vitré donnant à l'air libre.

Le bailleur doit répondre à un certain nombre de devoirs et obligations envers son locataire. Rappelons qu'en France, la réglementation a tendance à « protéger » le locataire aux dépens du propriétaire. C'est pourquoi il faut parfaitement maîtriser le côté juridique au risque de voir son investissement ruiné en cas de litige avec son locataire. Car si votre rôle en tant que bailleur est d'administrer un bien, votre but en tant qu'investisseur est de faire en sorte d'encaisser tous les loyers !

Ça y est ! Vous venez de réaliser votre investissement et maintenant il vous tarde de le mettre en location afin de rembourser votre emprunt. Ne soyez pas trop pressé, la première des choses, avant de rédiger une annonce de location est de s'assurer que vous disposiez de tous les documents juridiques, contrat de location adéquate, état des lieux, inventaire du mobilier, acte de caution solidaire, diagnostics techniques, règlement de copropriété, grille de vétusté, liste des charges récupérables, des réparations locatives et des documents à demander au(x) futur(s) candidat(s) locataire(s).

Ensuite il vous faut vérifier que tout fonctionne et que tout soit aux normes dans le logement, les sanitaires, et écoulements. S'assurer que le système de chauffage et d'eau chaude sanitaire fonctionnent. Que toutes les fermetures, portes fenêtres et volets s'ouvrent et se ferment correctement. Vérifier les points de lumières, les interrupteurs et prises de l'appartement. Tester les équipements et le mobilier ainsi, vous gagnerez du temps lors de l'état des lieux d'entrée, car vous saurez exactement dans quel état se trouve l'appartement. Mais surtout vous éviterez d'être ennuyé dès le début de votre relation avec votre locataire qui vous téléphonera pour vous annoncer que ceci ou cela ne fonctionne pas...

Pour les travaux d'entretien, il incombe soit au propriétaire soit au locataire de les faire réaliser. D'une manière générale s'il s'agit de changer un équipement ou de réaliser des gros travaux, ce sera au propriétaire de les prendre en charge. S'il s'agit de menues réparations ou de casse occasionnée par le locataire, ce dernier se verra dans l'obligation d'en assumer les frais. Les menues réparations se caractérisent par l'usure de la chose, il existe une grille de vétusté qui permet de déterminer la quote-part que chacun doit prendre en charge.

À titre d'exemple, admettons que votre locataire vous contacte au sujet d'une perte de pression d'eau chaude sur l'un des robinets de l'appartement, une fois sur place vous constatez que le calcaire en est la cause, c'est évidemment le résultat d'un manque d'entretien de la part du locataire mais à savoir que la durée normale d'utilisation d'une robinetterie est donnée pour 10 ans. Selon l'ancienneté du robinet et en appliquant la vétusté vous devriez peut-être prendre en charge une partie en fonction de votre quote-part même si le problème résulte d'un mauvais entretien.

En tout état de cause et en réalité il est souvent délicat de définir une telle chose aux yeux de votre locataire, qui lui rappelons le, par nature n'est pas très familier avec ce jargon mais surtout dans son esprit il vous paye un loyer, vous devez en assumer « tous les frais ».

C'est pour cela que le relationnel que vous mettrez en place dès le début est primordial ! Je vous conseille de toujours maintenir une distance de courtoisie professionnelle avec votre locataire, d'être très réactif en cas de besoin et surtout de toujours superviser vous-même les problèmes en apportant vos solutions !

Il peut être tentant de lui proposer de se charger de réparer ou de faire réparer telle ou telle chose et de lui accorder une remise sur le loyer, ce serait beaucoup plus simple et moins embêtant pour vous, mais je vous assure que c'est ce que vous pourriez faire de pire pour votre business ! En d'autres termes soyez professionnel, fonctionnez par élimination des problèmes prioritaires, vos priorités sont d'assurer la sécurité des occupants et le bon fonctionnement des équipements. Ce sont par exemple des pannes qui mettent en danger vos occupants ou les empêchent d'utiliser le bien dans son aspect fonctionnel. Votre rôle, n'est pas de répondre à toutes les demandes de vos locataires qui dépassent l'entendement et le contrat dans lequel vous êtes engagés. Vous devez simplement veiller à entretenir le logement mais vous n'êtes pas tenu de l'améliorer ! Je vous conseille également de ne pas faire de promesse pour ne pas avoir à dire non ! Cela ne tombe jamais dans l'oreille d'un sourd et surtout vous seriez dans une position délicate et vous vous verriez contraint de prendre en charge une dépense non obligatoire.

Lors de vos visites de routine, vous serez bien souvent appréhendé pour des soucis « d'amélioration », par exemple pour changer une ancienne plaque de cuisson par une plus récente. Comme nous l'avons vu, ce n'est pas l'une de vos priorités, si elle fonctionne correctement alors ne commettez pas l'erreur de dire que vous la changerez plus tard, soyez ferme et courtois et rappelez que l'appartement est loué en l'état de bon fonctionnement et que son équipement ne changera pas dans l'immédiat.

3. Obligations et devoirs du locataire

Voyons maintenant du côté du locataire, son niveau de responsabilité vis-à-vis de vous, son propriétaire bailleur. Ses obligations sont regroupées en deux catégories, d'une part les dépenses locatives et d'autre part l'utilisation du logement.

En ce qui concerne les dépenses locatives, en premier lieu, il est question du paiement du loyer et des charges, c'est une obligation. Le loyer pratiqué peut-être, soit fixé librement

par le propriétaire, soit réglementé par une mesure d'encadrement des loyers en zone tendu. Si tel est le cas, certaines spécificités sont à prendre en compte, dans 3 cas de figures différents, soit c'est une première mise en location, soit un renouvellement de bail, soit une nouvelle mise en location après au moins 18 mois de vacances locative. Néanmoins peu importe la zone le loyer pourra être librement révisé chaque année à la date de signature du bail en respectant l'indice IRL en vigueur, à condition de l'avoir indiqué lors de la signature du bail.

Cependant, selon vos objectifs, je ne vous conseillerais pas de pratiquer une révision systématique du loyer, tout dépend du type de relation que vous souhaitez mettre en place avec votre locataire sur le long terme. Par exemple, vous pourriez décider de réviser le loyer seulement en cas de relocation, vous serez donc à jour vis-à-vis du marché. Vous aurez surtout un argument de taille envers votre locataire, qui ne pourra qu'apprécier le geste et vous en être reconnaissant. Lui donner l'avantage de « maîtriser » le coût du loyer, tout en conservant le pouvoir de lui le retirer est un excellent moyen pour vous de gérer au mieux vos investissements locatifs. À vous de juger de vos relations est lesquelles vous souhaitez faire perdurer.

Les charges locatives récupérables, dû par le locataire, en sus du loyer sont par nature toutes dépenses engagées par vos soins profitant au locataire. Ce sont par exemple ; l'eau utilisé, le nettoyage et l'électricité des parties communes, l'entretien de la chaudière, la taxe d'enlèvement des ordures ménagère... Le paiement des charges se fait par provisions mensuelle de même montant et régularisé en fin d'année avec justificatifs. S'il est constaté un écart important, alors vous pourrez mettre à jour le montant des charges après régularisation et réaliser un avenant au bail en cours.

Je vous conseille de bien estimer les charges en cas de première mise en location. Vous pouvez soit faire le calcul des dépenses prévisionnel, soit vous renseigner au niveau de la copropriété sur des logements similaires et appliqué un taux de coefficient en fonction du nombre d'occupant de votre location. N'hésitez pas à prendre une marge de 10-15% et dans les premiers temps régulariser votre locataire. Deux raisons, la première, il est plus simple pour vous de rendre que de demander, deuxièmement, la hausse des coûts des prestataires et collectivités vous rattraperont naturellement en quelques années.

Pour ce qui est de l'utilisation du logement, votre locataire est bien « chez lui » il est question de son domicile et il pourra donc y vivre librement à sa convenance en respectant les termes du contrat de location et du règlement de copropriété, agissant en « bon père de famille ». Vous ne pourrez pas lui interdire d'avoir de la visite, d'héberger occasionnellement des personnes de sa famille, d'avoir des animaux de compagnie ou encore de fumer dans le logement. Cependant il ne pourra pas sous-louer

l'appartement et ne pourra pas avoir une activité commerciale ou libérale, sauf votre autorisation et celle de la copropriété.

Je vous conseille de bien définir les conditions d'utilisation du logement lors de la rédaction du bail, tout en vous conformant à la réglementation. En réalité, si vous ne pouvez pas forcer le changement de certaines attitudes qui pourraient être néfaste pour votre investissement, vous devez vous en prémunir lors de la sélection du candidat locataire. Nous verrons comment dans la section suivante.

En matière de travaux, votre locataire est tenu d'assurer l'entretien courant et les dégradations causés par ce dernier. Par exemple sur les parties extérieures, il lui incombe de réaliser ; l'entretien des espaces verts et terrasse, dégorgement des conduites d'eaux pluviales. Sur les parties intérieures, il lui incombe de réaliser; le graissage et le remplacement des petites pièces des gonds et charnières des fermetures portes, fenêtres, stores et volets; Le remplacement des vitres détériorées; le maintien de l'état de propreté des murs, cloisons et sols du logement; le maintien du bon fonctionnement des menuiseries et placards; le remplacement des joints et colliers d'étanchéité des sanitaires; le changement de certaines pièces de l'appareil de chauffage et eau chaude sanitaire; nettoyer les dépôts de calcaire; le changement des flexible de douche; le remplacement des interrupteurs, des prises, fusibles, baguette et gaine de protection et assurer l'entretien de tout le mobilier et équipement mis à sa disposition. À noter que pour une location vide, vous n'êtes pas tenu de remplacer l'équipement et le mobilier dans le logement en cas de panne, ce qui n'est pas le cas en location meublée.



4. La routine du bailleur : l'entrée des lieux du locataire

Dans le cadre d'une gestion locative, on distingue trois phases importantes qui nécessitent que vous en assuriez le bon déroulement afin de vous garantir d'un investissement réussi ! Il s'agit de bien préparer l'entrée des lieux de votre nouveau locataire, de mettre en place une bonne gestion lors de son occupation et d'anticiper sa sortie.

Au début de votre activité de bailleur, je vous préconise d'être très consciencieux dans votre gestion et de prendre un maximum de notes dans le but de récolter des données qui vous serviront plus tard de paramètres, en vue d'améliorer votre gestion mais surtout de vous éviter de récidiver les mêmes erreurs !

Comme nous l'avons dit plus haut, il est fondamental de s'assurer que le logement est opérationnel à la location. Une fois les vérifications effectuées Il vous faudra procéder à la recherche du candidat locataire, nous allons voir les 5 étapes clés du processus.

- 1) Fixer le prix du loyer et des charges locatives.

Comme cité plus haut, le prix du loyer dépendra de la zone dans laquelle se situe l'appartement, si vous êtes en zone tendue vous devrez respecter un prix de la location au m². Si vous n'êtes pas en zone tendue vous pouvez fixer librement le loyer, à ce moment vous devez prendre en compte trois choses, le prix moyen pratiqué par des

logements similaires dans la zone, le prix par rapport au standing de l'appartement et le prix psychologique.

Vous pouvez par exemple vous renseigner directement auprès du voisinage et leur poser la question simplement sur le prix du loyer, vous renseigner auprès du syndic de copropriété, ou des agences locales. Comparer sur des sites de location entre particuliers comme leboncoin en ciblant la zone et en définissant des critères de recherche similaires aux caractéristiques de votre logement. Une fois une moyenne établie, vous pouvez ajuster le prix en fonction du standing que propose votre location, meublé ou non, stationnement privatif, garage, cave, et espace extérieur. Selon les villes cela peut représenter une augmentation du prix de plus ou moins 10%. Enfin notez que le prix psychologique se traduit par le niveau de ressources dont dispose les ménages du secteur et de la frontière entre les types de biens proposés à la location, par exemple pour un appartement cela peut être au maximum 750€ si le prix des maisons démarre à 850€.

Pour ce qui est des charges locatives, vous pouvez vous référer au chapitre « obligations du locataire » - paiement et provisions des charges locatives.

2) Préparer l'annonce de location et la diffuser.

Pour rédiger une bonne annonce vous devez impérativement attirer l'œil ! De nos jours, capter l'attention est le premier obstacle à franchir. À l'ère de l'internet en seulement quelques clics nous avons une multitude de choix qui s'offre à nous, pour sortir de la masse il vous faut donc vous démarquer visuellement. Commencez par prendre des photos de votre logement dans son meilleur jour, luminosité naturelle, ménage et rangement sont à l'ordre du jour. Prenez des plans larges au format paysage qui donnent un effet de volume et de profondeur. Réunissez au moins une photo de chaque pièce et des annexes. Je vous déconseille d'afficher une photo de l'immeuble et de la rue dans un but d'éviter tout désagréments futurs envers des personnes malintentionnées qui pourraient repérer les lieux.

Ensuite rédigez un texte court, aéré et synthétique qui reprend les caractéristiques principales du logement (surface, nombre de pièces, étages, annexes, type de chauffage...), du montant du loyer et des charges, sa période de disponibilité, logement conventionné ou non et de vos coordonnées. Vous pouvez indiquer le quartier ou la rue et poser vos conditions de location, cdi souhaité (pour assurer les loyers contre les impayés), garants solidaires ou éligible à la garantie visale action (pour des candidats prestataires d'aides aux logements et en situation précaire d'emploi). Vous pouvez aussi glisser dans le texte des indications subtiles telles que, idéal couples avec enfants, célibataires, retraités... afin de commencer à filtrer les demandes par rapport à ce que vous proposez comme logement et les candidats que vous ciblez.

Enfin, je vous conseille de renouveler l'annonce tous les 3-5 jours, de préférence le week-end en fin de journée, pour rester en tête de page du site de recherche et d'éviter de donner une impression de logement qui ne se loue pas en attendant de trouver votre locataire cible. En fonction de votre zone une location peut trouver preneur en 1 semaine, 1 mois mais au-delà c'est qu'il y'a sûrement un problème au niveau du prix, de votre réactivité ou de votre façon d'agir. À vous de l'identifier et de le résoudre. Par exemple vous pouvez tomber successivement sur des personnes intéressées qui ne vous donneront jamais suite, vous devez continuer les visites jusqu'à ce qu'un acte d'engagement soit signé et un chèque de réservation déposé. Sachez que vous n'êtes sûrement pas la première ni la dernière visite de vos candidats, veillez à leur donner suite dans les meilleurs délais et de vous rendre disponible pour commencer à les engager indirectement envers vous.

3) Filtrer les candidats locataires.

Une fois l'annonce rédigée et publiée, il ne vous restera plus qu'à répondre aux coups de téléphone et aux mails des personnes intéressées. C'est à ce moment que le processus de sélection se met en œuvre, en effet vous éliminerez environ 80% des demandeurs pour conserver uniquement ceux dont le profil correspond à votre recherche.

Vous devez d'abord définir un profil type correspondant à votre bien, prenez en compte le standing général du logement et du voisinage, faites le point sur la moyenne d'âge, les commodités, les infrastructures et ce que recherche la majorité des résidents du secteur (raisons professionnelles, ou personnelles). L'idée n'est pas de « parquer » mais de respecter une harmonie qui par effet domino ne vous reviendra pas rapidement à la figure ! Encore une fois vous êtes investisseur, vous proposez un logement décent et entretenu, vous répondez aux besoins de vos locataires, vous prenez tous les risques et pour que tout ceci fonctionne vous devez encaisser tous les loyers et éviter les problèmes inutiles.

Apprenez à mener un échange téléphonique, vous seriez impressionné de voir l'aisance et l'habileté de certains pour vous forcer la main et vous empêcher de ne pas pouvoir donner suite. Le facteur social en est bien évidemment la cause, votre statut de propriétaire vous oblige moralement à vouloir venir en aide car c'est vous qui avez la solution ! C'est pour cela qu'il vous faut avoir une trame et respecter votre cahier des charges. Par exemple si vous recherchez une personne éligible aux assurances contre les loyers impayés, vous devez absolument choisir un candidat en situation de travail, avec un cdi et que le(s) revenu(s) du foyer sont 3 fois supérieures au montant du loyer. Imposez ces conditions directement après avoir passé les formules de politesse, si tel est

le cas vous pourriez proposer une visite, au cas contraire dites simplement que vous ne pouvez pas donner suite, sans vous justifier !

Une fois que vous avez sélectionné au moins 5 candidats, cela peut prendre selon la zone, 1 jour, 1 semaine, 1 mois, 2 mois mais pas plus. Vous pouvez programmer des visites, si la situation le permet il est préférable de les accueillir une à une, de façon que vous puissiez mieux échanger avec votre interlocuteur. Pensez à leur communiquer la liste des pièces justificatives et de vous munir d'un modèle vierge d'un engagement de location.

*Liste des pièces autorisés à demander pour une location (décret n.2015-1437)

Candidats salariés :

- pièce d'identité recto / verso,
- 3 dernières quittances de loyer,
- justificatif de domicile (quittance EDF), si le candidat est propriétaire, avis de taxe foncière, si il est hébergé, attestation d'hébergement + pièce d'identité et justificatif de domicile de l'hébergeant,
- 3 derniers bulletins de salaires,
- contrat de travail,
- dernier avis d'imposition,
- attestation CAF ou pôle emploi, s'il y a lieu.

Une fois le logement visité, prenez 5 -10 minutes en plus à discuter de ses motivations d'emménagement dans le secteur mais intéressé vous surtout à lui, afin d'avoir un meilleur jugement. Vous pouvez donner plusieurs rendez-vous le même jour en espaçant les visites de 20 minutes, il y'aura toujours du retard. Je vous conseille de confirmer chaque visite avant de vous rendre sur place.

Candidats travailleurs indépendants :

- pièce d'identité recto / verso,
- 3 dernières quittances de loyer,
- justificatif de domicile (quittance EDF), si le candidat est propriétaire, avis de taxe foncière, si il est hébergé, attestation d'hébergement + pièce d'identité et justificatif de domicile de l'hébergeant
- 3 derniers bulletins de salaires si gérant salarié,
- 2 dernier avis d'imposition,

- extrait Kbis de moins de 3 mois
- attestation de l'expert-comptable pour l'année en cours
- attestation CAF, s'il y a lieu.

Candidats retraités :

- pièce d'identité recto / verso,
- 3 dernières quittances de loyer,
- justificatif de domicile (quittance EDF), si le candidat est propriétaire, avis de taxe foncière, si il est hébergé, attestation d'hébergement + pièce d'identité et justificatif de domicile de l'hébergeant
- bulletin de pension annuel,
- 2 dernier avis d'imposition.

Candidats étudiants :

- pièce d'identité recto / verso,
- 3 dernières quittances de loyer,
- justificatif de domicile (quittance EDF) ou attestation d'hébergement + pièce d'identité et justificatif de domicile de l'hébergeant

*Toutes autres pièces que celles citées plus haut ne peuvent être demandées aux candidats locataires, tel des renseignements sur son état de santé ou sur sa situation financière et bancaire.

Une fois les documents récupérés, lors de la visite ou par mail (je vous conseille tout de même si cela est possible de récupérer les originaux en main propre). Arrivé chez vous, à tête reposée, il vous faudra les analyser pour vous assurer qu'ils correspondent aux dires des candidats lors des échanges téléphoniques mais aussi qu'ils soient authentiques.

Faites le point sur les documents, vérifiez qu'ils sont complets et au nom du candidat. Commencez par la carte d'identité, vérifiez la date de validité puis comparez la avec la vôtre et traquez si des petites erreurs sont visibles, l'alignement, la police d'écriture (les voyelles ont un point en leur milieu), la disposition des éléments... Enfin vérifiez que la photo est bien celle du candidat. Des applications disponibles sur smartphone peuvent authentifier la pièce grâce à la bande MRZ, ces dernières sont payantes.

Ensuite, faites le rapprochement entre les adresses figurants sur tous les documents, puis faites une recherche sur les réseaux sociaux et les pages blanches (de préférence Likedin) pour confirmer le tout.

Pour la vérification du contrat de travail, vous pouvez rechercher l'entreprise sur [société.com](https://www.societe.com) afin de garantir l'existence de cette dernière. Vous pouvez aussi passer un coup de téléphone à l'employeur si l'entreprise est de taille moyenne et possède un bureau RH, dans le cas où vous auriez un doute avéré.

Le bulletin de salaire peut se vérifier mathématiquement, en additionnant le net cumulé des deux premières fiches de paie dans l'ordre chronologique, on doit retrouver le montant exact sur la troisième. Vous pouvez aussi multiplier par 12 le revenu brut indiqué sur la fiche de paie et vérifier que cela correspond bien au revenu annuel inscrit dans le contrat de travail. Sachez aussi que le salaire net est équivalent à 75% du brut pour un salarié non-cadre (85% pour un fonctionnaire). Dernier conseil concernant le bulletin de salaire, si le candidat fait preuve d'une mesure de saisie sur salaire, celle-ci sera indiquée sur une ligne au débit. Vérifier aussi qu'il n'y a pas de ligne entrée et sortie, ce qui signifierait que le salarié est entrain de quitter l'entreprise.

L'avis d'imposition quant à lui se vérifie très facilement, il suffit d'aller sur le site des impôts, vérification d'avis et d'indiquer le numéro fiscal et la référence de l'avis. Je tiens à préciser qu'outre le fait de ne pas vous faire escroquer, ces techniques de vérification ont pour but de vous éviter de vous retrouver en porte-à-faux si vous avez souscrit une assurance contre les loyers impayés qui pourrait être remise en cause en cas d'usage de faux de la part de votre locataire.

Vous avez choisi votre futur locataire, il ne reste plus qu'à lui en faire part et fixer une date pour la remise des clés et la signature des documents officiels (état des lieux d'entrée, caution et bail de location). Si le délai est long jusqu'au rendez-vous, je vous invite à lui faire signer un engagement de location contre un chèque de caution de sa part correspondant à un mois de loyer hors charges, qui lui sera restitué à la remise des clés.

Vous pouvez bien évidemment signer le bail avant l'état des lieux d'entrée (renseigner la date de prise d'effet du bail le jour de l'état des lieux), mais je ne préconise pas cette méthode, bien que juridiquement elle vous engage plus qu'un simple engagement de location. Il vaut mieux garder le contrôle sur un « ticket de sortie » en douceur au cas où les choses ne se dérouleraient pas comme vous le souhaitez jusqu'à la date d'entrée des lieux.

4) L'état des lieux d'entrée du locataire.

Le jour j est arrivé ! Vous allez enfin mettre en location votre logement et il vous faut penser à ne rien oublier.

Munissez-vous d'un état des lieux en bon est due forme, d'un contrat de bail (s'il n'est pas déjà signé), d'un acte de caution solidaire (si vous n'optez pas pour une assurance contre les loyers impayés, ni pour la garantie visale action) et de votre relevé d'identité bancaire pour le versement du loyers.

Commencez par signer le bail, que vous soyez en location nue ou meublée, les grandes lignes sont les mêmes, avec leurs spécificités notamment dans la durée de location, du préavis ou du congé donné par le locataire ou le propriétaire ainsi que du montant du dépôt de garantie versée par le locataire.

*Les points importants à vérifier avant la signature du bail ;

- désignation des parties (vous et votre locataire),
- l'objet du contrat (type de location et usage, désignation du bien et description des équipements),
- la date de prise d'effet du contrat,
- montant du loyer et des charges,
- modalités et date de paiements (à échoir de préférence),
- remise en cas de travaux réalisé par le locataire (en cas d'avenant au bail),
- vérifier la clause de solidarité en cas de pluralité des locataires,
- vérifier la clause résolutoire du bail (en cas d'impayés etc...),
- le montant du dépôt de garantie,
- que vous ayez bien annexé les documents obligatoire à fournir au locataire (la notice d'informations relative aux droits et obligations du bailleur et du locataire, l'état des lieux, inventaire du mobilier pour les locations meublées, le dossier de diagnostic technique, le règlement de copropriété),
- l'attestation d'assurance habitation du locataire,
- une copie de la convention Anah ou APL si le logement loué est conventionné.

Je vous conseille de prévoir au minimum 1h pour l'état des lieux selon la superficie, même si rappelons-le, vous avez déjà checké le logement en profondeur lors de la phase de vérification des installations. Soyez minutieux, notez absolument tout et prenez des photos de toutes les pièces. Vous n'en aurez certes peut-être jamais besoin et en plus cela prend du temps mais il suffit d'une fois... En tant qu'investisseur « professionnel » on se doit d'être rigoureux dans les moments nécessaires ! Un petit conseil, désigner chaque mur par une lettre alphabétique vous permettra d'identifier sans quiproquo toutes dégradations postérieures à l'entrée des lieux. Enfin, pensez à vérifier auprès de votre locataire, qu'il a bien procédé aux ouvertures de contrats énergétiques à son nom pour le jour de l'état des lieux surtout si vous avez consommé les quelques kWh mis à disposition par EDF entre deux locations ou pour la réalisation des travaux.

*Les points clés à vérifier lors de l'état des lieux d'entrée ;

- faites le tour de la pièce à partir de la porte dans le sens des aiguilles d'une montre et inspectez les murs du sol au plafond,
- vérifiez à l'aide du chargeur de votre téléphone le fonctionnement des différentes prises électriques
- ouvrez et fermez toutes les portes, placards et fenêtres,
- vérifiez le fonctionnement des robinets et des évacuations,
- notez toutes les imperfections que vous repérez, une tâche sur une lame de parquet, une fissure dans un mur (prenez des photos détaillées)...
- notez le nombre de clés remises,
- notez le relevé des compteurs d'eau, de gaz et d'électricité (pensez à vérifier que le locataire a bien souscrit les abonnements à son nom pour le jour

Voilà ! Nous y sommes, votre logement vient d'être loué par votre locataire. Il ne vous reste plus qu'à mettre en place une bonne routine de gestion en matière technique, juridique et comptable de votre location.

5. Principales différences entre location nue et meublée

Tableau comparatif des différents types de baux			
	Bail d'habitation		Bail mobilité (Logement meublé)
	Logement vide	Logement meublé	
Durée du bail	3 ans minimum	1 an minimum (9 mois si le locataire est étudiant)	De 1 à 10 mois maximum
Dépôt de garantie	1 mois maximum	2 mois maximum	Aucun
Préavis du bailleur	6 mois minimum	3 mois minimum	Possible avec un motif légitime (faute du locataire)
Préavis du locataire	- 3 mois minimum - ou 1 mois minimum (dans certaines zones géographiques)	1 mois minimum	1 mois minimum
Impôt sur le revenu du bailleur	Revenus fonciers à déclarer	Revenus locatifs à déclarer	Revenus locatifs à déclarer

6. La routine du bailleur pendant la période de location

Une fois que votre locataire est installé, la gestion courante de votre bien commence. Voici les points clés à suivre pour assurer une gestion efficace :

- **Suivi des paiements** : Vérifiez régulièrement que les loyers et les charges sont payés à temps. En cas de retard, contactez immédiatement le locataire pour comprendre la situation et trouver une solution.
- **Communication régulière** : Maintenez une communication ouverte avec votre locataire. Un simple message ou appel périodique pour vérifier que tout se passe bien peut prévenir de nombreux problèmes.

- **Visites d'inspection** : Programmez des visites d'inspection périodiques pour vérifier l'état du logement. Informez le locataire à l'avance et soyez respectueux de leur espace.

6. Suivi et entretien du bien

Assurer l'entretien régulier de votre bien est crucial pour préserver sa valeur et garantir la satisfaction de votre locataire :

- **Entretien régulier** : Préparez un calendrier pour les inspections annuelles des équipements (chaudière, VMC, etc.). Assurez-vous que les petites réparations sont effectuées rapidement pour éviter des problèmes plus graves.
- **Réparations urgentes** : Soyez prêt à réagir rapidement en cas de problème urgent (fuite d'eau, panne de chauffage, etc.). Avoir une liste de contacts d'artisans fiables peut s'avérer très utile.
- **Gestion des charges** : Ajustez les provisions pour charges en fonction des dépenses réelles et effectuez une régularisation annuelle avec le locataire.

8. Gestion des conflits et litiges

Il est possible que des conflits surviennent pendant la période de location. Voici comment les gérer efficacement :

- **Prévention des conflits** : Une bonne communication et des visites d'inspection régulières peuvent prévenir de nombreux conflits. Établissez des règles claires dès le début et assurez-vous que le locataire les comprend.
- **Résolution des litiges** : Si un conflit survient, essayez de le résoudre à l'amiable. Documentez toutes les communications et actions prises. Si nécessaire, faites appel à un médiateur ou à des services juridiques spécialisés.
- **Procédures légales** : En cas de non-paiement prolongé ou de dégradations importantes, il peut être nécessaire d'engager des procédures légales. Consultez un avocat spécialisé en droit immobilier pour vous accompagner.

9. Procédures à suivre lors de la sortie du locataire

La fin du bail nécessite des démarches spécifiques pour assurer une transition en douceur :

- **Préavis de départ** : Le locataire doit respecter le délai de préavis stipulé dans le bail. Une fois le préavis reçu, planifiez l'état des lieux de sortie.
- **État des lieux de sortie** : Réalisez un état des lieux minutieux, en comparant avec celui d'entrée. Notez toutes les dégradations et prenez des photos pour éviter les litiges.
- **Restitution du dépôt de garantie** : En fonction de l'état des lieux de sortie, calculez les éventuelles retenues sur le dépôt de garantie pour les réparations nécessaires. Remboursez le solde dans le délai légal.

10. Stratégies d'optimisation de la gestion locative

Pour maximiser les rendements et minimiser les problèmes, voici quelques stratégies d'optimisation :

- **Digitalisation de la gestion** : Utilisez des outils de gestion locative en ligne pour automatiser les tâches administratives et faciliter la communication avec les locataires.
- **Formation continue** : Tenez-vous informé des évolutions légales et des bonnes pratiques en matière de gestion locative. Participez à des formations ou rejoignez des réseaux d'investisseurs immobiliers.
- **Diversification des investissements** : Envisagez de diversifier vos investissements locatifs pour répartir les risques et maximiser les opportunités de rendement.

Conclusion

Ce guide sur la gestion locative vous a présenté les aspects essentiels de la gestion d'un bien en location, de l'entrée en location à la sortie du locataire. Une gestion rigoureuse et proactive vous permettra de sécuriser vos investissements et de maintenir des relations sereines avec vos locataires.

Merci de votre lecture et à bientôt pour de nouvelles astuces et conseils pour vos investissements immobiliers.