



EVITER LES LOYERS IMPAYÉS

Pour se protéger contre les difficultés de recouvrement, certaines précautions simples peuvent être prises, complétées d'une assurance spécifique et du recours à un professionnel pour la gestion locative.

PERFIMMO GESTION vous propose une Garantie Loyers Impayés classique à laquelle vous pourrez rajouter une assurance vacance locative et aussi la Garantie des Risques Locatifs (GRL) mise en place par le gouvernement en 2009.

► SE PRÉMUNIR GRÂCE À DES PRÉCAUTIONS SIMPLES

1. Bien choisir son locataire

En vérifiant rigoureusement la solvabilité de son dossier, ce qui signifie :

- > une analyse de ses revenus, qu'il s'agisse d'un particulier (état civil, fiches de paie, avis d'imposition) ou d'une société (bilans, rapports de commissaires aux comptes, inscription aux greffes...).
- > une confirmation du statut et du salaire du locataire auprès de son employeur.
- > une confirmation auprès de l'ancien bailleur de la fiabilité du locataire.

2. Désigner les preneurs dans le bail

La multiplication des situations des preneurs (différents régimes matrimoniaux, Pacs, colocataires) nécessite une attention toute particulière lors de la rédaction du bail.

En effet, en cas de mésentente, de départ, de décès, une bonne rédaction prévoyant la responsabilité de chaque personne permet d'assurer au bailleur un recouvrement plus facile.

3. Demander une caution

- > d'un tiers : celui-ci se substitue au locataire en difficulté pour le paiement du loyer. Il est également responsable du respect des clauses et conditions du bail (troubles de jouissance, détérioration...).
- > d'une banque : le locataire demande à sa banque une garantie bancaire.

En cas d'impayés, le bailleur perçoit les loyers à hauteur de la somme garantie.

Il est fortement conseillé de désigner tous les preneurs dans le bail.



► S'ASSURER CONTRE LES LOYERS IMPAYÉS

Les assurances « loyers impayés » sont proposées aux particuliers par les compagnies d'assurance ou les banques. Toutefois, dans ces cas, la durée de prise en charge des impayés est souvent limitée à 18 mois, et des frais éventuels de contentieux sont à prévoir.

Ces assurances sont déductibles des revenus fonciers et permettent une garantie sûre de paiement de loyer. Cette garantie est précieuse pour les foyers qui se sont endettés pour l'achat du bien immobilier mis en location.

► CHOISIR UN PROFESSIONNEL POUR LA GESTION LOCATIVE

1. Pour l'assurance « loyers impayés »

Les administrateurs de biens négocient des contrats d'assurance « groupe » et font profiter à leurs clients de tarifs et conditions préférentielles.

Par ailleurs, les contrats en question couvrent toute la période des impayés (plafond jusqu'à 90.000 €), ils comprennent les frais de procédure (commandement de payer, huissier, avocat) et assurent les dégradations commises par les locataires indésirables.

2. Pour le suivi automatique des relances

La gestion locative professionnelle s'appuie sur des processus automatiques de rappel du paiement, de mise en demeure, puis de recours à l'huissier.

3. Pour le prélèvement bancaire

Seuls les administrateurs de biens peuvent, avec l'accord des locataires, effectuer directement des prélèvements automatiques du montant de la quittance sur le compte bancaire de ces derniers.

Un particulier ne peut pas obtenir le numéro national d'émetteur qui permet d'utiliser ce mode de règlement pourtant connu pour fiabiliser les encaissements.

4. Pour la déductibilité des honoraires

À l'instar des assurances « loyers impayés », les honoraires des administrateurs de biens sont déductibles des revenus fonciers des propriétaires bailleurs.