

Trouver le bon locataire

Assurez-vous du montant des ressources de votre locataire en lui demandant ses dernières fiches de paie ou sa dernière déclaration fiscale.

Si votre locataire perçoit des aides au logement, vous pouvez vous les faire verser directement sur votre compte.

Demandez un dépôt de garantie, ou caution, qui vous préservera en cas de dégradations du logement ou d'impayés de loyer. Son montant est limitée à 2 mois de loyer hors charges et est restituable à la fin du bail.

Attention , si le loyer est payable par trimestre, le propriétaire ne peut pas exiger de caution.

Etablissez un contrat de location écrit, ou bail, qui précisera les droits et obligations des parties et préviendra les éventuels litiges en cas de désaccord. Il existe des modèles de contrats que vous pouvez vous procurer auprès des associations de propriétaires et de locataires ou dans les librairies spécialisées.

Etablissez un état des lieux aussi précis que possible avec votre locataire dans lequel vous détaillerez par écrit l'état du logement et de ses installations et équipements. Si faute d'accord entre le locataire et le propriétaire, l'état des lieux a dû être établi par un huissier, les frais d'honoraires seront alors partagés pour moitié égale entre les deux parties.

Exigez de votre locataire l'attestation de son assurance-habitation à la remise des clés : cette assurance est obligatoire sauf pour les logements meublés.

Vous faites appel à un professionnel (agent immobilier, notaire, administrateur de biens):

Il se chargera pour vous de trouver le bon locataire et rédigera le bail. Il pourra également vous représenter pour établir l'état des lieux.

La profession d'agent immobilier est réglementée : il doit détenir une carte professionnelle du type " transactions sur immeubles et fonds de commerce " dont le numéro doit être affiché en agence. Il doit également être garanti sur sa responsabilité professionnelle auprès d'une société de mutuelle : vérifiez bien que le nom et l'adresse de son organisme garant figurent sur ses documents.

Concrètement, vous rédigez un mandat écrit définissant précisément la mission que vous confiez à l'agent immobilier. Ses honoraires sont libres mais doivent être affichés en agence. Certains vous factureront également la rédaction du bail et de l'état des lieux : n'hésitez donc pas à négocier ces honoraires.

Vous faites appel à un notaire : sachez que ses honoraires ainsi que les frais de rédaction du bail sont réglementés. Dans tous les cas, les frais de négociation du professionnel (frais de rédaction du bail inclus) sont partagés par moitié entre le locataire et le propriétaire.

La gestion courante d'une location comprend :

- l'entretien du logement, sauf petites réparations incombant au locataire (voir entretien et travaux),
- la délivrance de la quittance de loyer (gratuite),
- la déclaration au service des impôts de tout nouveau locataire (ne l'oubliez pas: vous pourriez être redevable de la taxe d'habitation à la place du locataire).
- la déclaration de vos revenus fonciers tirés de la location (en février),
- la déclaration pour le paiement du droit de bail et de la taxe additionnelle au droit de bail (entre le 1er octobre et le 31 décembre).

La gestion de la location peut être assurée par le propriétaire ou par un professionnel mandaté par le propriétaire (agent immobilier détenteur de la carte "gestion et transaction immobilière" ou administrateur de biens titulaire de la carte "gestion immobilière").

L'administrateur est responsable de toute faute commise dans le cadre de son mandat et doit donc souscrire une assurance professionnelle.