



GESTION

Tél. : 01 34 51 00 01  
courriers@iff-gestion.fr

**Cabinet D. Moison**

Tél. : 01 34 51 76 08  
accueil@moison.fr



GERANCE

Tél. : 01 34 51 58 35  
accueil@iff-gerance.fr

éditorial

L'impact économique de la Covid 19 deviendra sans doute plus tangible dans les mois à venir, notamment lorsque les mesures de soutien économique prendront fin.

S'il est difficile d'en anticiper les conséquences sur le monde de l'immobilier, et plus spécifiquement sur les copropriétés, il est prévisible de penser que le nombre des locataires connaissant des difficultés à régler leur loyer sera en augmentation. Et le recul de fin de la trêve hivernale ne mettra que plus en valeur cette problématique potentielle. C'est pourquoi le choix d'un garant ou d'une garantie pour se prémunir de loyers impayés n'en est que plus important. C'est l'un des sujets que nous vous proposons de découvrir dans notre nouvelle lettre.

C. ATGER ■

## GARANT PERSONNE PHYSIQUE, OU ASSURANCE LOYERS IMPAYÉS, QUE CHOISIR ?

*Avec la fin de la trêve hivernale et celle des mesures de soutien à l'économie, le problème des loyers impayés va occuper à nouveau le devant de l'actualité. Entre garant ou assurance, il n'est pas toujours évident de choisir une solution fiable pour se protéger.*

### Un garant, la garantie la plus connue

Pour anticiper les éventuels loyers impayés, et surtout le fait de ne pas pouvoir les recouvrer, le garant, aussi appelé caution, est la garantie généralement exigée par les propriétaires-bailleurs.

**Caution simple**, celui-ci ne contacte le garant qu'après avoir contacté en premier lieu le locataire pour les régler.

**Caution solidaire**, le garant peut être sollicité dès le premier impayé.

La caution, apportée par une personne physique ou morale, repose sur **un acte écrit signé entre le bailleur, le locataire et le garant**. Un acte établi sous seing privé ou un acte authentique effectué alors chez un notaire.

Il est également important de préciser la durée de la caution. Dans le cas échéant, le garant peut demander sa résiliation à tout moment par l'envoi d'un simple courrier recommandé.

La caution restera cependant valable jusqu'à la fin du bail. Pour autant, faire jouer une caution n'est pas nécessairement synonyme d'efficacité, de rapidité et d'économies. En effet, en cas d'impayés de la part du locataire, l'intégralité des frais de recouvrement resteront à la charge du bailleur, et ce jusqu'au jugement d'expulsion rendu par le Tribunal d'Instance. Ainsi, certains propriétaires préfèrent souscrire une GLI (Garantie pour Loyer Impayés).

### Documents pouvant être exigés à une personne physique qui se porte caution

- Une pièce d'identité
- Un justificatif de domicile
- Un ou plusieurs justificatifs de situation professionnelle
- Un ou plusieurs justificatifs de revenus

### La GLI, l'assurance loyers impayés

Soulignons d'emblée que le cumul avec une caution est strictement interdit, sauf si le locataire est étudiant. La cotisation à cette assurance s'élève, en moyenne, entre 2% à 5% du montant du loyer mensuel et est entièrement déductible des revenus locatifs bruts. De plus, le montant global de l'indemnisation peut varier d'un assureur à l'autre, et peut-être être plafonné jusqu'à environ 90 000 Euros. Il doit également être précisé qu'un délai de carence de deux à trois mois est souvent appliqué avant que les versements effectifs de la GLI ne s'enclenchent. En revanche, une fois ce délai écoulé l'intégralité du montant de l'impayé est versé au propriétaire.

Enfin, la possibilité de souscrire une GLI dépendra également du profil du candidat locataire. Chaque assureur aura la possibilité d'imposer ses propres critères de sélection et de solvabilité (généralement un CDI

► ► ► suite au verso

► ► ► suite de l'article

couvrant en revenus net mensuel, avant imposition, l'équivalent de trois fois le montant du loyer charges comprises).

Si le locataire occupe déjà le logement, le souscripteur devra prouver qu'il n'y a pas eu, au préalable, des incidents de paiement.

N'hésitez pas à contacter notre service de Gestion Locative au sein d'IFF Gérance pour vous conseiller sur ce type de service.

### LES GARANTIES DE LA GLI

- Le recouvrement des loyers impayés, charges et taxes comprises
- L'intégralité des frais de contentieux et de procédure en cas de litige (huissier, avocat, etc.)
- Les frais éventuels de remise en état du logement en cas de détérioration immobilière
- La perte de revenus en cas de vacance suite à un décès ou un départ imprévu du locataire

## SÉCURISATION DE VOS PAIEMENTS

Dans le contexte de crise sanitaire que nous traversons, nous vous invitons à privilégier les modes de paiement par virement ou par paiement en ligne, via notre site internet dans la rubrique « Mon compte » sous-rubrique « Paiement en ligne ».

Par ailleurs, nous vous rappelons que vous pouvez recevoir vos appels de fonds par mail. Notre service comptabilité est disponible pour vous renseigner sur la mise en place de ce service.

Pour les copropriétaires du cabinet IFF GESTION :  
[comptabilite@iff-gestion.fr](mailto:comptabilite@iff-gestion.fr)

Pour les copropriétaires du cabinet D. MOISON :  
[comptabilite@moison.fr](mailto:comptabilite@moison.fr)

**N'hésitez pas à prendre contact avec vos interlocuteurs habituels pour plus d'informations**

## LE RISQUE AMIANTE TOUJOURS D'ACTUALITÉ

Le temps n'est pas encore arrivé où le risque lié à l'amiante sera un lointain souvenir et un danger disparu. Si beaucoup a déjà été accompli, sa présence est encore avérée et fait l'objet d'une réglementation stricte. **Le diagnostic amiante est ainsi l'une des composantes du DDT (Dossier de Diagnostic Technique) transmis au locataire** le jour de la signature du bail. Il concerne les logements ayant fait l'objet d'un permis de construire avant juillet 1997 et porte sur une liste de matériaux et de produits pouvant faire l'objet de travaux correctifs. Réalisé

depuis le 1<sup>er</sup> avril 2013, sa validité est illimitée.

Autre réglementation, le RAT (Repérage Amiante avant Travaux) en vigueur depuis le 31 janvier 2020. Il s'inscrit dans le cadre de la prévention des risques pour la santé des travailleurs et des locataires exposés à l'amiante en cas de travaux. Il concerne les immeubles bâtis avant le 1<sup>er</sup> juillet 1997, l'amiante ayant été interdit après cette date. Tous les travaux, même les plus minimes, doit faire l'objet d'un RAT s'il y a un risque d'une potentielle exposition.

## BORNES DE RECHARGE, NOUVEAU DROIT

Depuis le 1<sup>er</sup> janvier dernier, suite au décret du 24 décembre 2020, le droit à la prise est étendu à tous les emplacements de stationnement, même extérieurs.

Concrètement, cela signifie qu'un copropriétaire ou un simple locataire peut demander l'installation d'une borne de recharge électrique pour son véhicule. Il devra alors en informer le bailleur ou le syndic par lettre RAR, ce courrier détaillant techniquement les travaux et le schéma de raccordement électrique. Le bailleur ou le syndic ont alors trois mois pour s'opposer à l'installation pour un motif légitime et sérieux. Le passage en assemblée

générale du projet revêt quant à lui seulement un caractère informatif.

La copropriété peut aussi envisager une démarche collective qui présente plusieurs avantages. Celle-ci permet de mutualiser les coûts, de prévoir un système évolutif qui réponde aux nouvelles demandes des résidents et tienne compte des évolutions technologiques. Elle peut aussi confier l'installation à un tiers-investisseur qui loue alors les bornes moyennant une redevance mensuelle. Inconvénient de cette solution, la copropriété n'est pas propriétaire et n'a pas la maîtrise de l'installation.

## C'est à Louer !

Maison de charme entièrement rénovée - A moins de 10 minutes à pied de la gare du RER A.

Le Cabinet IFF Gérance vous présente cette maison située dans un secteur résidentiel et calme du Vésinet.

Elle se compose : d'une entrée, d'un séjour lumineux avec cheminée fonctionnelle, d'une cuisine neuve aménagée et semi-équipée, d'une agréable véranda, de deux chambres de 12m<sup>2</sup> et 13m<sup>2</sup>, d'un bureau de 6m<sup>2</sup>, d'une salle de bains, d'une salle d'eau avec WC et des WC séparés. Vous bénéficierez également d'un vaste jardin.  
*A visiter rapidement !*

Loyer mensuel : 2 950,00 euros charges comprises



SIC - Tél. 06 24 88 64 43 - www.sic.fr