



MODULE 5 : LA MISE EN LOCATION

Partie 1 : Comment louer son bien

Quelques conseils dans le cas d'un bien acheté vide (sans locataire en place) :

✓En général :

- la déco doit être épurée, non chargée avec des accessoires inutiles, le locataire en arrivant doit facilement se projeter dans le logement ;
- les couleurs doivent être neutres : blanc, gris, taupe...
- préférer le parquet ;
- ne pas mettre de matériaux premiers prix car on devra les changer plus souvent, donc c'est une perte d'argent, préférer le milieu de gamme ;
- idées d'enseignes dans lesquelles on peut trouver des bons plans : Brico Dépôt, Bricorama..., Action, Ikea...

✓Pour la salle de bains :

- la carreler de haut en bas pour éviter les problèmes d'humidité ;
- installer une VMC.

✓Pour la cuisine :

- elle doit être fonctionnelle ;
- prévoir un plan de travail, une plaque de cuisson, un évier rond, des caissons hauts et bas, ne pas la surcharger, elle doit être simple et propre ;

✓Pour le séjour :

- mettre des plantes d'intérieur, quelques étagères, un tapis, canapé, table basse, quelques cadres sympas ;
- prévoir des rideaux mais sans casser la lumière ;
- la déco doit être sympa, pas super cher et tendance.



Quelques idées d'ameublement en image :



Canapé FRIHETEN
Ikea 499€



Table basse NEVA
But 39.99€



Tapis Görlöse Ikea
19.99€



Plante Musa
Banana Ikea 9.99€



Horloge STATION
But 9.99€



Etagère FLYSTA
Ikea 39.99€

L'annonce :

- ✓Prendre de jolies photos, ensoleillées, se placer dans les angles de la pièce et prendre une vue en parallèle. On peut utiliser les effets « soleil, luminosité » du téléphone.
- ✓Ne pas en faire trop sur l'annonce en utilisant des superlatifs comme « magnifique, superbe appartement... ».
- ✓Détailer l'annonce de façon simple et efficace. Ex : « Appartement 2 pièces, ...m2, fonctionnel, prestations soignées, situé à proximité de toutes commodités : gare, école, faculté et meublé avec goût. Conditions exigées : CDI avec salaire supérieur à 3 fois le montant du loyer ».



La sélection du locataire et les visites :

✓ Lors des visites, poser des questions aux personnes : où travaillent-elles ?, pourquoi veulent-elles cet appartement ?, sont-elles seules ?, combien de temps ont-elles prévues d'y rester ?... Discuter avec les personnes, essayer d'en savoir plus et toujours rester dans le vouvoiement. Eliminer les personnes qui tutoient, qui ont une mauvaise élocution, qui essaient de copiner..., les personnes qui ne travaillent pas, qui sont en CDD (sauf CDD régulier sur 2 ans) ou en contrats précaires. Le feeling y joue beaucoup dans le choix du locataire.

✓ Une fois le(les) locataire(s) sélectionné(s), demander les pièces suivantes (originales) :

- contrat de travail ;
- 3 derniers bulletins de salaire ;
- 2 derniers avis d'imposition ;
- 3 dernières quittances de loyer de l'ancien propriétaire avec son nom et son numéro ;
- la carte d'identité.

Pour le garant, demander la pièce d'identité, le contrat de travail, les 3 derniers bulletins de salaire et l'avis d'imposition. Lui rappeler qu'il est solidairement responsable pendant 5 ans et lui faire remplir un acte de caution solidaire.

✓ Indiquer au locataire que c'est l'assurance loyers impayés qui décidera du choix du locataire, s'il avait pour idée de ne pas payer, ça peut l'en dissuader et le faire réfléchir.

La vérification des pièces :

✓ Chercher sur internet le numéro de l'employeur et l'appeler pour lui demander s'il bosse bien dans l'entreprise, CDI...

✓ Aller sur le site verifavis.gouv.fr, taper le numéro fiscal et la référence de l'avis d'imposition et vérifier si tout correspond ;

✓ Appeler l'ancien propriétaire et le questionner par rapport au locataire, s'il n'a jamais eu de souci...

Si toutes les vérifications sont ok, on peut procéder à la rédaction du bail.

Rédaction du bail et état des lieux :

✓ Mettre des clauses résolutoires à effet immédiat du bail :

- aucun retard du paiement du loyer permis ;
- aucun défaut de paiement ;
- interdiction de sous louer (type AirBnB...) sous peine de rupture immédiate du bail ;



- obligation de fournir une assurance habitation (recommandé avec accusé de réception, si pas de réponse ou assurance non conforme, courrier de l'huissier avec injonction de sortir du logement).

- ✓ Il faut prendre le temps de bien réaliser l'état des lieux et être très pointilleux. Faire signer une version papier, prendre des photos de l'appartement et tout envoyer par mail en demandant de signer, dater et d'inscrire « lu et approuvé ». Faire de même pour le garant (même si juridiquement ça n'a aucune valeur mais cela lui rappelle qu'il est solidairement engagé).
- ✓ Télécharger le document indiquant toutes les tâches qui incombent au propriétaire et au locataire en 2 exemplaires, les faire signer, dater et approuver par le locataire et lui en remettre un exemplaire.
- ✓ Si l'appartement est équipé d'une chaudière au gaz, le locataire doit fournir lors de l'entrée dans les lieux un contrat d'entretien.
- ✓ Demander 2 mois de caution (hors charges) pour un meublé.
- ✓ Fournir un RIB au locataire et lui demander le paiement du loyer entre le 1 et le 5 du mois, pas plus tard.