

# Guide du bailleur

[CONTACT@GESTIONETVOUS.COM](mailto:CONTACT@GESTIONETVOUS.COM)





# Sommaire

1. Introduction
2. Les responsabilités d'un bailleur
3. La mise en location : étapes clés
4. Le choix du locataire
5. La rédaction du bail
6. La gestion quotidienne
7. La Garantie Loyers Impayés (GLI)
8. Les nouvelles lois à connaître
  - Loi ALUR
  - Loi Élan
  - Loi énergétique et rénovation obligatoire
  - Encadrement des loyers et plafonnement des loyers
  - Différence entre encadrement et plafonnement
9. Les obligations spécifiques des meublés
10. La gestion des impayés
11. L'état des lieux et la fin du bail
12. La fiscalité des revenus locaux
13. Optimiser la gestion locative
14. Pourquoi choisir Gestion & Vous ?



# Introduction

Être bailleur aujourd'hui exige une compréhension claire de vos droits, de vos obligations et des lois en constante évolution. Ce guide a été conçu pour répondre aux questions récurrentes des propriétaires, simplifier les démarches administratives et garantir une gestion locative conforme et efficace.

Chez Gestion & Vous, nous proposons des solutions numériques modernes pour vous accompagner dans cette aventure, en mettant à votre disposition une gestion à la carte, adaptée à vos besoins.



# Les responsabilités d'un bailleur

Un bailleur doit garantir un logement décent, sécurisé et conforme aux normes légales, notamment en matière de performance énergétique et de sécurité. Il doit entretenir les éléments structurels et réaliser les réparations importantes.

En parallèle, il a le droit de percevoir un loyer régulier, d'exiger des garanties solides et de protéger son bien contre un usage non conforme. Un bon équilibre entre obligations et droits favorisant une relation saine avec les locataires.



# La mise en location : étapes clés

La mise en location passe par plusieurs étapes essentielles :

- a. Préparation du logement : Assurez-vous qu'il est propre, attrayant et conforme aux normes (par exemple, le Diagnostic de Performance Énergétique ou DPE doit être réalisé).
- b. Fixation du loyer : Respectez les règles d'encadrement ou de plafonnement applicables dans votre zone.
- c. Réalisation des diagnostics obligatoires : Ils incluent le DPE, les diagnostics gaz, électricité, amiante, plomb, et l'état des risques et pollutions.



# Le choix du locataire

La sélection du locataire repose sur des critères objectifs tels que la solvabilité, la stabilité financière et les références. Vous pouvez exiger des justificatifs comme les bulletins de salaire ou une attestation d'assurance.

Il est cependant interdit de discriminer les candidats sur des critères tels que l'origine, le sexe ou la situation familiale, sous peine de sanctions.



# La rédaction du bail

Le bail doit inclure toutes les informations essentielles : identité des parties, montant du loyer, durée, charges récupérables, et annexes obligatoires. La loi ALUR impose un modèle type pour garantir la transparence et la protection des deux parties.

Les actes de mise en garde, s'ils sont exigés, doivent être rédigés conformément aux mentions légales pour être valides.



# La gestion quotidienne

La gestion locative implique :

- Le suivi des paiements.
- La gestion des charges récupérables.
- La révision annuelle des loyers selon l'indice IRL.
- L'entretien du logement, en conformité avec les nouvelles obligations énergétiques.





# 7. La Garantie Loyers Impayés (GLI)

La Garantie Loyers Impayés (GLI) est une assurance optionnelle destinée à protéger les bailleurs contre les risques d'impayés et les litiges avec les locataires. Elle est devenue un outil essentiel pour sécuriser les revenus locatifs et garantir une gestion sereine du bien.



# Qu'est-ce que la GLI ?



La GLI est un contrat d'assurance souscrit par le bailleur auprès d'un organisme spécialisé. Elle couvre les pertes financières et certains frais engendrés par des impayés ou des dégradations. Les garanties principales incluent :



Le remboursement  
des loyers impayés :  
L'assurance prend en  
charge le montant des  
loyers non versés par  
le locataire,  
généralement jusqu'à  
un plafond défini  
dans le contrat.



La prise en charge des démarches frais de procédure : Les frais d'huissier et d'avocat, ainsi que les judiciaires, sont souvent couverts.



Les dégradations  
locatives : Certains  
contrats  
indemnisent le  
bailleur pour les  
dommages au-delà  
du dépôt de  
garantie.



Les pertes de loyers en cas de départ prématuré : Si le locataire quitte le logement sans respecter le préavis ou après une expulsion, la GLI peut compenser le manque à gagner.



# Les avantages de la GLI pour les bailleurs

Souscrire une GLI offre plusieurs avantages :

- Sécurisation des revenus locatifs : Vous êtes assuré de percevoir vos loyers, même en cas de défaut du locataire.
- Tranquillité d'esprit : Vous n'avez plus à gérer seul les litiges et procédures juridiques.
- Couverture élargie : La GLI peut inclure les dégradations et les frais annexes, offrant une protection complète pour votre bien.
- Simplicité des démarches : Les assureurs prennent en charge les actions nécessaires pour récupérer les sommes dues.





# Les limites et exclusions de la GLI



Bien que la  
GLI soit un  
outil puissant,  
elle présente  
certaines  
limites :



Critères stricts pour le locataire :  
L'assurance exige que le locataire respecte des critères de solvabilité précis (revenus, absence d'incidents de paiement, etc.).



Non-couverture  
des logements non  
conformes : Le  
logement doit  
respecter les  
critères de décence  
définis par la loi.



Coût de l'assurance  
: La prime  
représente  
généralement entre  
2,5 % et 5 % du loyer  
annuel. Ce coût peut  
être un frein pour  
certains bailleurs.



Exclusions spécifiques : Les emplacements saisonniers, les baux commerciaux et les logements non meublés à usage autre que d'habitation principale ne sont pas éligibles.



# Les critères pour souscrire une GLI

Pour être éligible à une GLI, le bailleur doit remplir certaines conditions, notamment :

- Solvabilité du locataire : Le locataire doit percevoir des revenus mensuels nets au moins trois fois supérieurs au loyer charges comprises. Certains assureurs acceptent également les garants si les revenus du locataire ne suffisent pas.
- Contrat de bail conforme : Le bail doit respecter les lois en vigueur (loi ALUR, loi Élan) et inclure toutes les annexes obligatoires (DPE, diagnostics).
- Absence d'antécédents : Le locataire ne doit pas avoir de litiges en cours ou d'incidents de paiement récents.



# Comparaison avec la caution solidaire

La GLI est une alternative à la caution solidaire traditionnelle. Contrairement à une caution physique (proche ou garant), la GLI offre :

- Une sécurité professionnelle : La GLI repose sur un contrat juridique avec une société spécialisée, offrant une garantie plus fiable que la solvabilité d'un proche.
- Une gestion simplifiée des litiges : Les assureurs prennent en charge les démarches légales, ce qui n'est pas le cas avec une caution solidaire.

Cependant, il n'est pas permis de combiner une GLI et une caution solidaire pour une double protection.





# Le coût du GLI

Le coût de la GLI varie selon les assureurs et les garanties choisies, mais il représente généralement entre 2,5 % et 5 % du loyer annuel TTC . Par exemple, pour un loyer de 1 000 € par mois, la prime annuelle peut osciller entre 300 € et 600 €.



# Pourquoi opter pour une GLI ?

Voici pourquoi la GLI est devenue un choix incontournable pour de nombreux bailleurs :

- Protéger votre investissement locatif : La GLI garantit que vous percevrez vos loyers même en cas d'impayés.
- Réduire le stress lié aux litiges : Les démarches judiciaires sont longues et coûteuses ; l'assurance vous libère de cette charge.
- Faciliter la gestion locative : Vous pouvez vous concentrer sur d'autres aspects de la gestion pendant que l'assureur s'occupe des imprévus.



# 8. Les nouvelles lois à connaître



# Loi ALUR

La loi ALUR a introduit des mesures pour encadrer les loyers, limiter les frais d'agence et standardiser les baux. Elle protège également les locataires contre les congés abusifs.



# Loi Élan

Cette loi facilite la location avec des dispositifs comme le bail mobilité (1 à 10 mois). Elle simplifie également les diagnostics et accélère certaines procédures judiciaires.



# Loi énergétique et rénovation obligatoire

Les logements classés G consommant plus de 450 kWh/m<sup>2</sup>/an sont interdits à la location depuis 2023. Cette interdiction sera étendue aux biens classés F dès 2028.



# Encadrement et plafonnement des loyers

Encadrement : Applicable en zones tendues, il impose un loyer de référence majoré de 20 %.

Plafonnement : Applicable aux dispositifs fiscaux (Pinel, Cosse), il impose un loyer strict sans dépassement possible.



# 9. Les obligations spécifiques des meublés

Pour les emplacements meublés, le bailleur doit fournir des équipements minimaux, tels que literie, vaisselle, et électroménager. Les conditions du bail diffèrent : durée d'un an (ou 9 mois pour les étudiants) et dépôt de garantie limité à deux mois de loyer.





# 10. La gestion des impayés

Un retard de paiement doit être traité immédiatement. Relancez le locataire dès le premier retard, puis envoyez une mise en demeure si nécessaire. En cas d'échec, une procédure judiciaire peut être engagée. Des dispositifs comme la garantie Visale ou les aides de la CAF peuvent sécuriser vos revenus en cas de difficultés.



# 11. L'état des lieux et la fin du bail

Un état des lieux précis protège le bailleur et le locataire. En fin de location, vous devez restituer le dépôt de garantie dans un délai légal d'un mois, sauf en cas de retenues justifiées par des dégradations ou des impayés.



# 12. La fiscalité des revenus locatifs

Les loyers perçus sont imposés en tant que revenus fonciers pour les emplacements nus, ou en BIC pour les emplacements meublés.



# Revenu foncier pour logements nus

Micro-foncier : Abattement forfaitaire de 30 %  
pour des revenus bruts inférieurs à 15 000 €.

Régime réel : Déduction des charges réelles  
(travaux, intérêts d'emprunt).



# Revenu des logements meublés (BIC)

Micro-BIC : Abattement de 50 % pour des  
revenus bruts inférieurs à 77 700 €.

Régime réel : Déduction des charges et  
amortissement du bien, idéal pour les  
charges élevées.



# Dispositifs fiscaux

Les dispositifs comme Pinel ou Cosse proposent des réductions d'impôt pour les bailleurs respectant certaines conditions (plafonds de loyer, ressources des locataires).



# 13. Optimiser la gestion locative

Déléguer la gestion à un professionnel comme Gestion & Vous vous permet de gagner du temps et de la sérénité. Investir dans l'entretien du logement et choisir un régime fiscal adapté sont également des stratégies pour optimiser vos revenus.



# 14. Pourquoi choisir Gestion & Vous ?

Chez Gestion & Vous, nous avons une approche claire, précise et centrée sur vos besoins. Nous savons que chaque bailleur est unique, et c'est pourquoi nous proposons une gestion sur mesure, uniquement dédiée aux baux vides ou meublés. Nous ne nous éparpillons pas : notre expertise se concentre sur ce que nous maîtrisons parfaitement.





# Une gestion locative simplifiée et transparente

Contrairement à une agence classique, nous offrons une gestion 100 % digitale, moderne et réactive. Cela signifie que toutes vos démarches administratives sont simplifiées et accessibles en quelques clics. Pas de paperasse inutile ni de déplacements. Tout est conçu pour vous faire gagner du temps et vous éviter les tracas du quotidien.



# Des services sur mesure

Nous comprenons que certains bailleurs souhaitent gérer leur bien eux-mêmes, mais ont besoin d'aide pour des tâches spécifiques, comme :

- La rédaction de baux conforme à la législation (vide ou meublé).
- La gestion des techniques de diagnostic et des annexes obligatoires.

Le suivi administratif lié à la location (état des lieux, révision de loyer, etc.).

Avec Gestion & Vous, vous ne payez que pour ce dont vous avez réellement besoin. C'est une gestion à la carte, adaptée à vos priorités.



# Une expertise légale et réglementaire

La législation locative évolue constamment, et il est facile de faire une erreur en tant que bailleur. Nous restons à jour sur toutes les lois, comme la loi ALUR, l'encadrement des loyers, ou encore les nouvelles obligations énergétiques. Notre mission est de vous assurer une conformité totale.



# Aucun fonds ne transite par notre compte

Chez Gestion & Vous, nous mettons un point d'honneur à garantir une transparence totale. Nous ne gérons pas les paiements de loyers : ceux-ci se font directement entre vous et le locataire. Cela vous permet de garder le contrôle total sur vos revenus tout en bénéficiant de notre accompagnement pour le reste.



# Une tranquillité d'esprit

En nous confiant vos démarches administratives, vous réduisez votre charge mentale et gagnez en sérénité. Que vous soyez un bailleur novice ou expérimenté, notre accompagnement vous permet de vous concentrer sur l'essentiel : maximiser vos revenus locatifs tout en valorisant votre bien.