



Les **7** péchés capitaux du **PROPRIÉTAIRE BAILLEUR**

Libérez-vous
des **aprioris**





Gilles PARENT
Directeur Associé
IMMOBILIÈRE PARENT

“

Madame, Monsieur,

si depuis de nombreuses années certains propriétaires avaient pris l'habitude de gérer et de louer eux-mêmes leurs habitations, l'évolution de la loi ALUR, le comportement des locataires, l'appui des associations, rendent l'opération locative de plus en plus technique. Nécessitant d'être mis aux normes, menacés par l'évolution de la transition énergétique ; les logements doivent désormais non seulement être conformes, mais également répondre à l'évolution des goûts et des modes.

C'est pourquoi, en tant que spécialiste depuis 50 ans, IMMOBILIÈRE PARENT se propose de vous accompagner afin d'éviter les nombreux pièges de la gestion locative entre particuliers.

G. PARENT

”

À trop vouloir **gagner**,
on peut tout **perdre**



Piège n°1

L'ORGUEIL et L'AMOUR PROPRE

- ❑ J'ai loué cette habitation moi-même pendant 10 ans
- ❑ Je veux auto-financer à 100% mon investissement
- ❑ J'ai habité moi-même ce logement sans m'en plaindre
- ❑ Je sais qu'il y a peu de logements identiques sur le marché



VOULOIR louer le plus rapidement possible est légitime, mais il faut analyser le contexte général. À savoir la dynamique du marché, l'évolution des prix, l'exigence de la demande et les contraintes législatives.

Plus c'est **nickel**,
plus le locataire **reste**



Piège n°2

Une habitation
100%
CONFORME

- ❑ Mon habitation a l'équipement qu'il faut eu égard au prix du loyer
- ❑ Si je mets plus d'équipements j'augmente d'autant le loyer
- ❑ Pour une location les gens ne sont pas aussi exigeants
- ❑ Les normes, personne ne les respectent



Vous devez louer une habitation 100% conforme aux exigences de la loi ALUR. L'état et les associations de consommateurs veillent au respect de la conformité.

Le **temps**,
c'est de l'**argent**



Piège n°3

Un **PRIX
MARCHÉ**

- ☐ Je veux un maximum de rentabilité
- ☐ Plus je loue cher, plus le locataire est fiable
- ☐ Je sais combien ça se loue sur internet et «leboncoin»
- ☐ Je monte un peu le prix pour anticiper une négociation



La rapidité de la location dépend avant tout du prix de départ.
Votre habitation est en concurrence avec d'autres biens souvent neufs,
ou dont les propriétaires sont pressés.

A man in a black suit and red tie is wearing large red boxing gloves. The image is a close-up of his torso and arms. A red banner is overlaid on the top left, and a thin orange vertical line is on the left side.

Dans **l'adversité** il vaux
mieux être **accompagné**

Piège n°4

Je peux
**LOUER
TOUT SEUL**

- ☐ J'ai du temps pour les visites
- ☐ Je suis juriste et je connais les lois
- ☐ J'ai toujours loué par moi-même sans problème
- ☐ Je sens bien les gens quand je les rencontre



67% des contentieux ont lieu sur le marché du PAP. De plus en plus avisés et procéduriers, les locataires utilisent les moindres failles pour ne pas payer.

Un **pour tous**,
tous **pour un**



Piège n°5

Multiplier
les agences
MANDATÉES

- ☐ Je veux mettre les agences en concurrence
- ☐ Je veux multiplier mes chances
- ☐ Je ne veux pas me sentir prisonnier par un contrat
- ☐ Je veux le maximum de panneaux, de publicités sur les sites



Contrairement à la logique, les agences qui sont mises en concurrence vont se contenter de mettre un minimum de moyens en place. Pour réussir à louer avant les autres, elles vont jouer sur le levier prix. De son côté le locataire va se méfier d'un produit vulgarisé.

L'excès de **confiance**
nuit **toujours**

A LOUER

Piège n°6

Un état
IRREPROCHABLE

- ☐ Je mettrais un coup de blanc
- ☐ Si je fais des travaux j'ai plus de rentabilité
- ☐ Je ne vais pas investir tous les 3 ans dans les travaux
- ☐ Je laisse le locataire décorer lui-même



Mettre en valeur son bien, le rendre attractif va accélérer le résultat, mais aussi optimiser le profil du locataire.

La **loi** est la même
pour **tous**



Piège n°7

S'entourer
de **GARANTIES**

- ❑ J'ai un bon avocat
- ❑ Toutes ces normes ne peuvent pas être applicables
- ❑ Le locataire n'a pas l'argent pour un procès
- ❑ Un propriétaire a plus de droits que d'obligations



Un professionnel, avec sa garantie financière et juridique va sécuriser le contrat et éviter qu'un contentieux lourd et persistant naisse entre les parties.



Agence MAIRIE D'ISSY
15 Avenue Victor Cresson
92130 ISSY LES MOULINEAUX
Tél. 01 41 33 99 99

Agence de CHATILLON
170 Avenue de Paris
92320 CHATILLON
Tél. 01 46 57 07 07

Agence de VANVES
9 rue Jean Bleuzen
92170 VANVES
Tél. 01 47 36 06 05

Agence ISSY Seine
38 rue Jean-Pierre Timbaud
92130 ISSY LES MOULINEAUX
Tél. 01 55 95 88 88

Centrale Location - Gestion
15, avenue Victor Cresson
92130 ISSY LES MOULINEAUX
Tél. 01 41 33 99 99

5 AGENCES
proche de vous

Les **7** péchés capitaux du **PROPRIÉTAIRE BAILLEUR**

By



Immobilière
PARENT

Conseiller immobilier de famille **depuis 1970**

Ce document a été conçu
et réalisé par :



338 route de Vannes
44700 ORVAULT
Tél. 02 40 94 70 48
Fax 02 40 04 07 65
vision2i@vision2i.fr

by *Yvan Suron* 

Tous droits réservés. Toute reproduction interdite.