

Pourquoi préférez une assurance sur les risques de loyers impayés plutôt qu'un garant.

Souvent, les candidats locataires proposent un garant afin de faciliter leurs dossiers. Et presque systématiquement, j'explique que cela ne m'intéresse pas et que je préfère que l'on regarde leurs dossiers de candidature sous un autre angle.

Alors pourquoi cette position de la part d'un administrateur de biens ?

Pour plusieurs raisons que je développe :

Coté locataire, a part les candidats locataires étudiant, n'est-il pas anormal de faire appel à un proche pour venir garantir un loyer alors que le locataire produit des fiches de paie, un contrat de travail [cdd](#) ou [cdi](#), ou un contrat de mission en [interim](#). Je vois des candidats de plus de 30 ans obligés de recourir à papa, maman, l'oncle d'Amérique ou de Paimpol !

Décidément soit le loyer est trop important par rapport aux revenus et là, le plus sage de chercher un peu moins cher, soit la situation est trop précaire et il faut alors se retourner vers les bailleurs sociaux. Les assurances type GRL aujourd'hui sont suffisamment souples pour accepter la plus part des candidats (bien entendu, sous réserve de la compatibilité entre la taille du logement et le nombre d'occupant et des revenus suffisants pour faire face au loyer mais aussi aux charges).

Coté propriétaire, l'économie de la prime d'assurance loyer

impayés (environ 3.5%) n'est rien en rapport des frais de justice pour recouvrer les loyers impayés du garant. Car il faudra faire dans la plupart des cas recourir à un huissier et à un avocat pour se faire entendre du garant (surtout si *c'était* un ami). A part l'exception des étudiants, il faut éviter à tout prix les garants et utiliser les services d'une assurance sur les loyers impayés qui gèrera de A à Z toute la procédure et la financera.

Candidat locataire ! choses à savoir avant votre premier rendez-vous ...

Les administrateurs de biens sont des gens comme tout le monde, ils adorent quand les choses roulent et lorsqu'un candidat locataire a bien préparé son rendez-vous de visite il part déjà avec une bonne avance sur les autres concurrents (n'ayons pas peur des mots c'est souvent le cas 3/4 candidats sur la ligne de départ et un seul à l'arrivée).

Voici quelques conseils bien utiles :

- 1. Une copie des pièces du dossier tu auras** (3 dernières fiches de paie, attestation d'employeur, contrat de travail, dernière fiche d'impôt, 3 dernières quittances de loyer ou attestation d'hébergement, carte d'identité, rib), *sinon pensez à proposer l'envoi par email.*
- 2. Tu expliqueras en quelques phrases votre situation** et le motif du changement de domicile. En effet, cela donne au gestionnaire des indications sur l'urgence du déménagement par exemple. *Pas la peine de visiter un*

appartement dispo immédiatement alors que vous avez 3 mois de préavis à donner à votre propriétaire.

3. **La vérité tu diras.** Le gestionnaire va enquêter sur vous, appeler votre employeur, votre propriétaire, etc. Il est donc fondamental que la confiance se construise dès le début de la relation. Si vous avez rencontrer des difficultés avec votre ancien propriétaire autant le dire de suite. *Ça arrive et nous sommes bien placé pour savoir que le monde n'est pas blanc/noir.*
4. **Expressif tu seras.** Il n'y a pas si longtemps un jeune candidat visite un appartement sur Gattières, il fait le tour, ne dit rien et repart bien poliment sans autre commentaire. Je fais visiter à d'autres candidats et finalement je loue l'appartement à un couple plein d'entrain et d'enthousiasme. Le soir de la signature du bail le premier candidat viens me voir pour me dire qu'il prend l'appartement. Je lui dis que finalement je l'ai loué à d'autres et que s'il m'avait dit que l'appartement lui plaisait je lui aurais réservé ! dommage.
5. **Réactif tu devras.** Si l'appartement vous plait, n'attendez pas faite le savoir à l'agent immobilier, rappelez le le lendemain, laissez lui des messages. Demandez lui s'il manque des papiers, s'il y a d'autres candidats quels sont vos chances. *Comme le point 4 montrez de l'intérêt.*
6. **La présentation tu soigneras.** Comme pour votre premier entretien d'embauche, soignez votre présentation (j'ai pas dis costard, cravate). Ayez toujours à l'esprit que le gestionnaire doit choisir entre plusieurs locataires et que son choix ira toujours vers celui ou celle qui laissera la meilleure impression. *Faites comme vous voulez mais si vous voulez ce logement mettez toutes vos chances de votre côté.*

Il y a certainement d'autres critères pour d'autres gestionnaires d'immeuble, certains critères non écrit mais il

s'agit pour moi d'une liste de conseils objectifs et factuels.

Posez vous toujours les bonnes questions :

Le logement n'est-il pas trop petit ou trop grand pour moi et ma famille?

L'appartement n'est-il pas trop éloigné de mon travail ? ce que j'économise en loyer, ne vais-je pas le payer en carburant.

Le loyer que l'on me propose n'est-il pas trop élevé par rapport à mes revenus ?

Et puis comme toujours, un peu de chance et le prochain sera pour vous, les qualités à développer « PATIENCE et PERSÉVÉRANCE »