

Se protéger des impayés et des dégradations

**Claire Michel, juriste et investisseuse,
Ancienne clerc d'huissier de justice, huissier de formation
Auteur du site pour les investisseurs <https://recouvrement-facile.com>**



**Congrès du Club des Rentiers
19 Juin 2021**



@clairedhuissier



Bâtir son Empire Immobilier

La méthode qui permet de devenir et rester un bon investisseur, même si vous ne connaissez pas toutes les lois.



@clairedhuissier

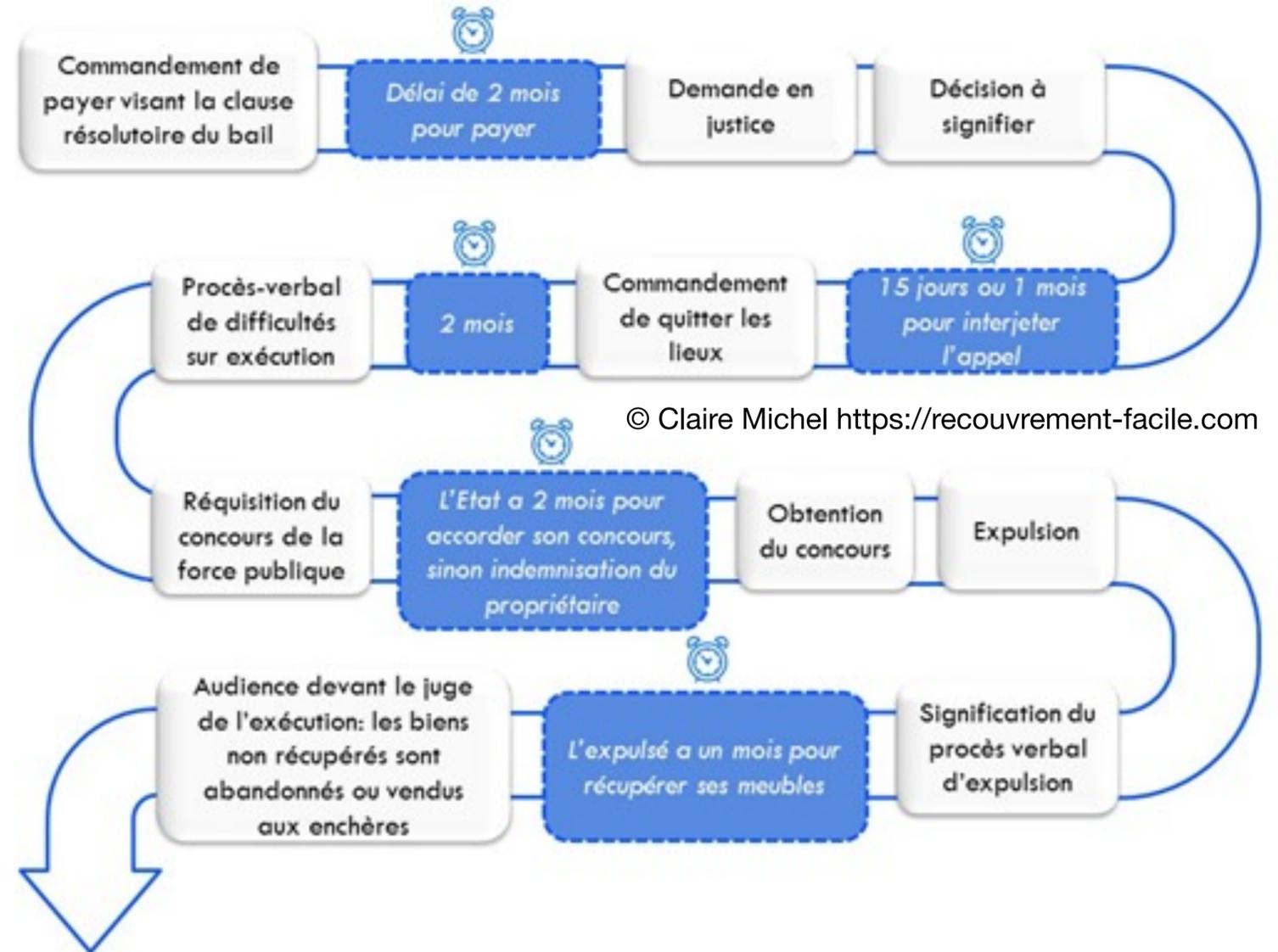
« L'homme sage apprend de ses erreurs,
l'homme plus sage apprend des erreurs
des autres. »



@clairedhuissier

I. Se protéger des impayés

Pourquoi ? Parce que les contrats soumis à la loi du 6 juillet 1989 sont extrêmement protégés (**bail d'habitation** + ses accessoires).



Parce que le **bail commercial** est également très protégé en droit français.

Exemple : l'ordonnance n°2020-316 du 25 mars 2020 **permet d'étaler ou de reporter les loyers** et les factures d'eau et d'énergie dont l'échéance de paiement intervient entre le 12 mars 2020 **et le 10 septembre 2020**.

I. Se protéger des impayés

2 solutions : soit s'armer pour réussir,

soit sortir (légalement) de ces lourdes contraintes (2 astuces)



@clairedhuissier

Comment s'armer pour s'en sortir ?

3 erreurs FATALES :

La précipitation de relouer, par peur de la vacance locative

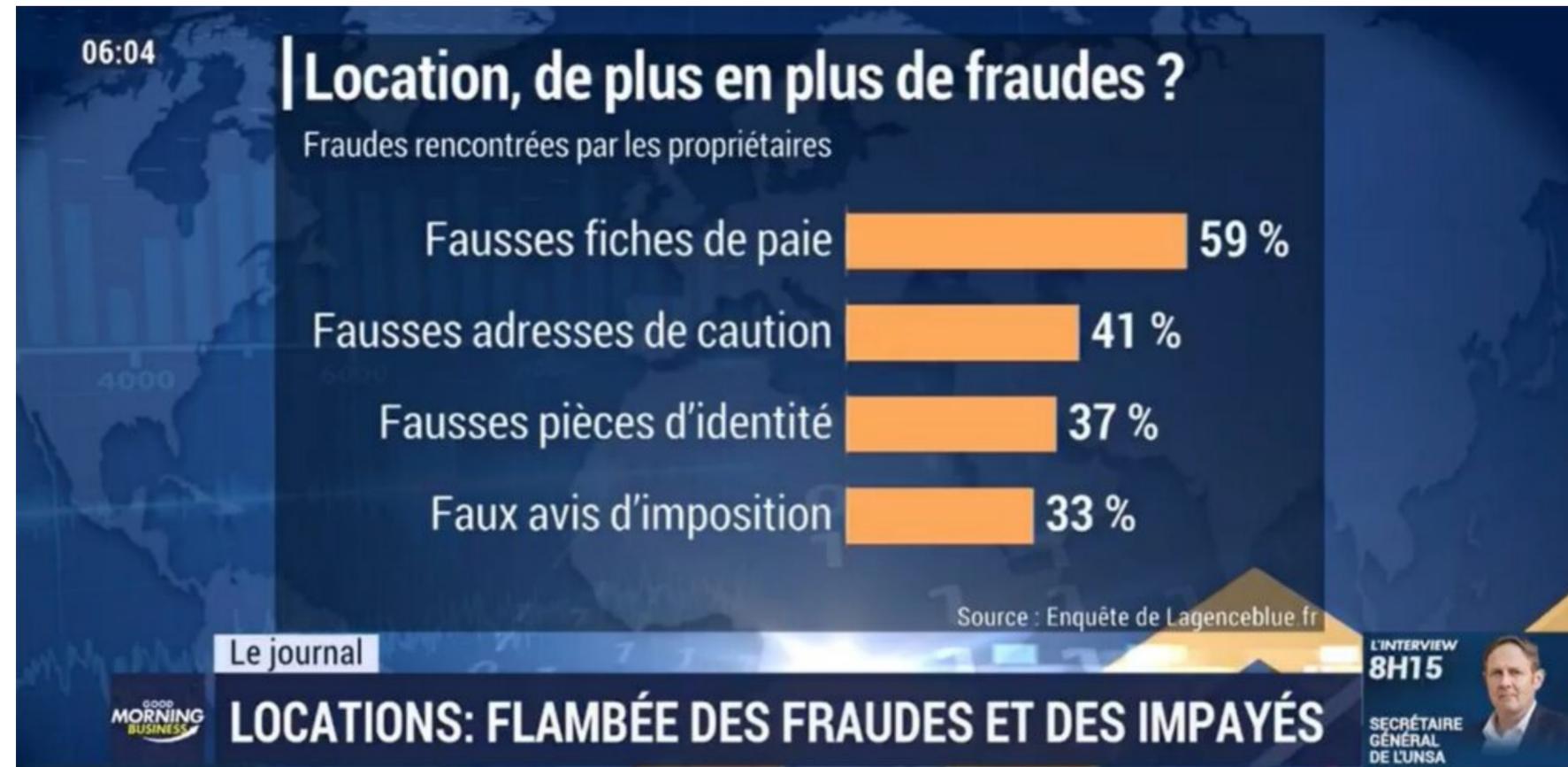
La tentation du beau-parleur (enthousiasme délirant, vit dans le moment, projets semi-finis...)

Le manque d'observation pour le choix du locataire.
Exemples, « le système des points »



@clairedhuissier

Détecter les faux documents



Source : BFM

Comment vérifier une carte d'identité ?



@clairedhuissier

BULLETIN DE PAIE

EN EUROS

P SOCIÉTÉ X SAS
14 RUE AUBER
75009 PARIS

DEBUT DE PÉRIODE 01 JANVIER 2018
FIN DE PÉRIODE 31 JANVIER 2018
DÉBUT DU CONTRAT 01 JANVIER 2018
DATE D'ANCIENNETÉ 01 JANVIER 2018
N° DE SÉCURITÉ SOCIALE 290111111111111

N° SIRET : 82029701800013 N° APE : 6202A
CONVENTION COLLECTIVE : INDUSTRIES CHIMIQUES ET CONNEXES
LIEU DE PAIEMENT DES COTISATIONS SOCIALES :
URSSAF ILE-DE-FRANCE
22 RUE DE LAGNY
93518 MONTREUIL CEDEX

JULIE MARTIN -- BULLETIN DÉTAILLÉ
45 RUE DES COQUELICOTS
53000 LAVAL

CLASSIFICATION:	SALARIÉ - NON CADRE	MINIMUM COEFFICIENT:	2 243,68	SALAIRE DE BASE:	2 243,68
CATEGORIE:	AGENT DE MAÎTRISE / TECHNICIEN - 300	RÉMUNÉRATION TOTALE DU MOIS:	2 243,68	DURÉE MENSUELLE:	151,67 h
EMPLOI:	CHEF DE PROJET			TAUX HORAIRE:	14,7935

DÉSIGNATION	NOMBRE OU BASE	TAUX OU %	MONTANT À AJOUTER	MONTANT À DÉDUIRE	COTISATIONS PATRONALES		CALENDRIER			
					TAUX OU %	MONTANT	01/01/2018 AU 31/01/2018	JOUR	INCIDENT	
Salaire de base	151,67	14,7935	2 243,68							
Salaire brut (1)			2 243,68							
URSSAF										
Assurance maladie	2 243,68			154,81	13,000	291,68			L 01	JF
Vieillesse plafonnée	2 243,68	6,900			8,550	191,83			M 02	
Vieillesse déplafonnée	2 243,68	0,400		8,97	1,900	42,63			M 03	
Allocations familiales	2 243,68				3,450	77,41			J 04	
Accident du travail	2 243,68				10,000	224,37			V 05	
FNAL	2 243,68				0,100	2,24			S 06	
Solidarité autonomie	2 243,68				0,300	6,73			D 07	
Versement transport	2 243,68				2,500	56,09			L 08	
Contribution au dialogue social	2 243,68				0,016	0,36			M 09	
CSG déductible	2 204,42	6,800		149,90					M 10	
CSG non déductible	2 204,42	2,400		52,91					J 11	
CRDS non déductible	2 204,42	0,500		11,02					V 12	
Réduction de cotisations									S 13	
Réduction Fillon	72,25				-100,000	-72,25			D 14	
Assurance Chômage									L 15	
Chômage	2 243,68	0,950		21,31	4,050	90,87			M 16	
AGS	2 243,68				0,150	3,37			M 17	
Retraite complémentaire									J 18	
AGFF Tranche 1	2 243,68	0,800		17,95	1,200	26,92			V 19	
Complémentaire Tranche 1	2 243,68	3,100		69,55	4,650	104,33			S 20	
Autres cotisations et taxes									D 21	
Taxe d'apprentissage	2 243,68				0,680	15,26			L 22	
Formation professionnelle	2 243,68				0,550	12,34			M 23	
COTISATIONS SALARIALES (4)				486,42					M 24	
COTISATIONS PATRONALES						1 074,18			J 25	
									V 26	
									S 27	
									D 28	
									L 29	
									M 30	
									M 31	
									JF	JOUR FÉRIÉ

REVENUS EN EUROS DU MOIS	
BRUT IMPOTS	2 243,68
DONT AVANTAGES NATURE	
REVENU IMPOSABLE	1 821,19

	ACQUIS	PRIS	SOLDE
CP N-1	0,00	0,00	0,00
CP N		0,00	2,50

NET À PAYER 1 + 2 + 3 + 4 EN EUROS	CHÈQUE	1 757,26
DATE DE PAIEMENT	31 JANVIER 2018	

COMMENTAIRES
Cumuls depuis le 1er janvier 2018 : net imposable 1 821,19 € salaire brut 2 243,68 € heures réellement travaillées 154h.



Passer au crible vos dossiers de candidats locataires :

Le site des impôts pour vérifier l'authenticité des avis d'imposition : cfsmsp.impots.gouv.fr/secavis/

[Comment déterminer la tranche marginale d'imposition du candidat, pour vérifier la cohérence des documents ? :](https://www.economie.gouv.fr/particuliers/tranches-imposition-impot-revenu)
<https://www.economie.gouv.fr/particuliers/tranches-imposition-impot-revenu>

[La liste des codes INSEE des communes de France, pour vérifier la cohérence avec le numéro de sécurité sociale :](https://www.insee.fr/fr/information/4316069)
<https://www.insee.fr/fr/information/4316069>



The screenshot shows a news article from the website 'Le Point'. The title is 'À Paris, les jeunes contraints de tricher pour se loger'. Below the title, there is a sub-headline: 'VIDÉO. Fausses déclarations, dossiers bidon... La riposte s'organise face aux exigences de plus en plus extravagantes des agences immobilières et des propriétaires.' The author is 'Par Louis Chahuneau'. The main image is a photograph of the Notre-Dame de Paris cathedral. At the bottom of the image, there is a red banner with white text: 'À Paris, le marché de l'immobilier locatif frôle parfois l'absurdité. Un étudiant avec un bon garant a plus de chances de trouver un logement qu'un jeune actif bien rémunéré.' The website's navigation bar at the top includes 'Le Point', 'Montres', 'Le Point Pop', 'Auto', 'Vin', 'Phébé', 'Services', and 'Newsletters'. There are also social media icons for Facebook, Twitter, and YouTube. At the bottom left, there is a 'Je m'abonne' button and a link to 'Tous les contenus du Point en illimité'.



@clairedhuissier

La règle d'or : diviser son risque

Ce que je fais dans mon patrimoine personnel

Les autres stratégies : colocation, une tierce personne

Les garants : ce que je préfère

Effet psychologique fort

Gratuit. Se transmet en cas d'achat d'un bien loué, sauf clause contraire.

Un patrimoine supplémentaire, ou 2 ! (Loi Nogal souhaite supprimer cela)

Durée de l'engagement : la stratégie que je recommande.



Non cumulable avec assurance loyers impayés, sauf étudiants

Non autorisé si vous exploitez via une société, sauf « société familiale » (art. 22-1 loi 6 juillet 1989)



[@clairedhuissier](#)

La règle d'or : diviser son risque

La garantie loyers impayés (GLI) ou assurance loyers impayés : mon avis mitigé.

De nombreuses exclusions à contrôler.

De nombreuses limitations à contrôler.

Des rédactions floues créant une insécurité juridique ?



@clairedhuissier

Exemples...

Petite question pour [Claire](#).

Avec [Pascal](#), nous avons analysé le contrat de l'assureur SOLLY AZAR concernant la GLI.

Voici les conditions d'exclusions à la couverture :

Les exclusions à la couverture sont :

- le fait intentionnellement du souscripteur ou du propriétaire du lot concerné
- la guerre civile étrangère et la grève
- le non-respect par le bailleur et ses obligations légales
- le cumul caution et garantie assurance loyers impayés
- les loyers impayés après résiliation du contrat
- les logements insalubres et en état de péril
- l'usure normale, la vétusté
- les litiges avec la copropriété à l'exception des litiges dont le locataire est à l'origine
- les sinistres causés par les tremblements de terre, éruption volcanique, inondations, raz-de-marée, avalanche, glissement de terrain ou autre événement à caractère catastrophique.

Nous comprenons pas ce bout de phrase : "autre événement à caractère catastrophique".

Que penses-tu de cette phrase ? Pour toi que serait un "événement à caractère catastrophique" ? Par exemple, cela serait t-il une mise au chômage à cause du COVID ?

Belle soirée à tous !



@clairedhuissier

VISALE



Ma situation

Je suis éligible à Visale si je remplis **au moins une de ces conditions** :

- J'ai entre 18 et 30 ans
- Je suis salarié(e) de plus de 30 ans :
 - Embauché(e) depuis moins de 6 mois (hors CDI confirmé)
 - **OU** Gagnant jusqu'à 1500€ nets/mois
 - **OU** En mobilité professionnelle
 - **OU** En possession d'une promesse d'embauche de moins de 3 mois
- Je suis éligible au [bail mobilité](#).
- Je suis logé(e) par un organisme d'intermédiation locative



Mon logement

- Peut être meublé ou non
- Doit être ma résidence principale
- Doit avoir un loyer (charges comprises) de 1500€ maximum en Île de France ou de 1300€ maximum sur le reste du territoire
- Doit être décent et respecter le Règlement Sanitaire Départemental ([RSD](#))
- Doit faire l'objet d'un bail (contrat de location)



@clairedhuissier

La règle d'or : diviser son risque

En bail commercial, la pratique de la caution bancaire

Non cumulable avec assurance loyers impayés

Se pratique beaucoup moins...

Déléguer cette partie à un professionnel de l'immobilier

La jurisprudence a retenu la responsabilité de l'agent immobilier qui n'a pas vérifié la solvabilité du locataire

L'huissier de justice pour gérer vos biens immobiliers



@clairedhuissier

La priorité : éviter les procédures

Tout en restant dans la légalité (sanctions pénales en cas de violation de domicile, expulsion de fait...)

Travailler la psychologie : que veut le locataire ? Savoir lui parler, qu'il aille dans notre sens.

La solitude des personnes. Source : Fondation de france.org

- En 2020, plus de 7 millions de Français se trouvent en situation d'isolement, soit 3 millions de plus qu'en 2010.
- Une constante depuis 10 ans : l'isolement va de pair avec la précarité

Aides au déménagement : [https://www.economie.gouv.fr/particuliers/demenagement-aides?xtor=ES-39-\[BI_221_20210608\]-20210608-\[https://www.economie.gouv.fr/particuliers/demenagement-aides\]#](https://www.economie.gouv.fr/particuliers/demenagement-aides?xtor=ES-39-[BI_221_20210608]-20210608-[https://www.economie.gouv.fr/particuliers/demenagement-aides]#)

Relire Dale Carnegie « *Comment se faire des amis* », Robert Greene « *Stratégie : les 33 lois de la guerre* » : la guerre d'usure etc.

« ***Si vous voulez la paix, préparez la guerre*** »



@clairedhuissier

Niveau investisseur expert

La saisie-conservatoire de créances

Conditions : la preuve que la créance est fondée + circonstances menaçant son recouvrement

Avantage : l'effet de **surprise**

Un **bail sous seing privé suffit**, pas obligatoirement besoin d'un bail notarié.

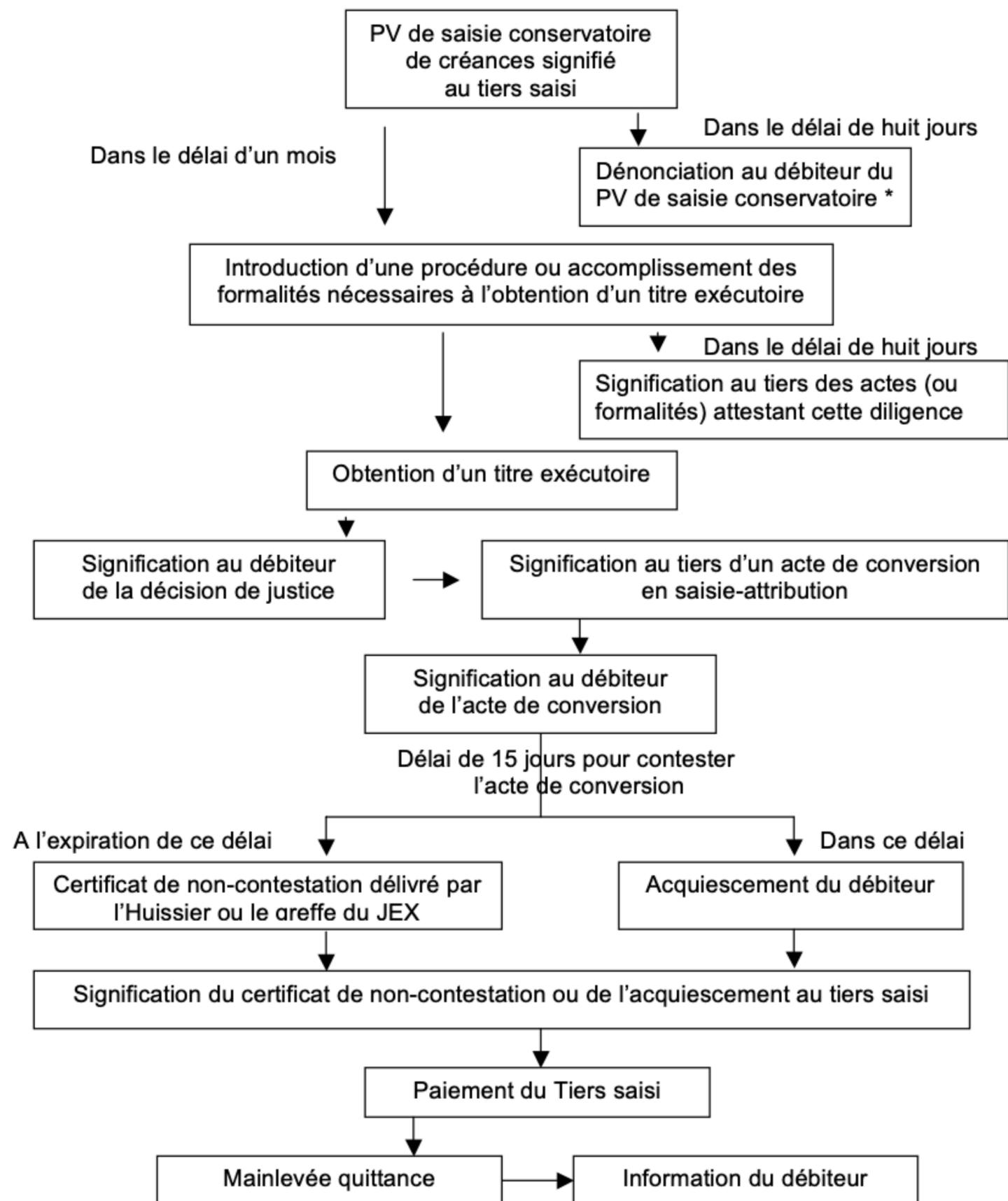
Article L. 511-2 du Code des procédures civiles d'exécution : « ***Une autorisation préalable du juge n'est pas nécessaire*** lorsque le créancier se prévaut d'un titre exécutoire ou d'une décision de justice qui n'a pas encore force exécutoire. Il en est de même en cas de défaut de paiement d'une lettre de change acceptée, d'un billet à ordre, d'un chèque ou d'un **loyer resté impayé** dès lors qu'il résulte d'un **contrat écrit de louage d'immeubles**. »

Inconvénients : **connaître le compte bancaire, solde bancaire insaisissable (565 euros), frais élevés, ne concerne pas le garant** (sauf à demander une autorisation au juge)



@clairedhuissier

Schéma



Il existe d'autres mesures conservatoires intéressantes comme l'hypothèque, le nantissement...



@clairedhuissier

Echapper légalement à la protection

Location de garage : le louer séparément du contrat de location d'habitation, sinon la loi très protectrice s'y applique !

Le bail civil : la même exploitation pour vous, mais un régime juridique allégé.

Vous louez le bien à une société, qui elle-même le met à la disposition d'un employé (cadre etc.)
Cela s'appelle **bail de logement de fonction**.

Voici le lien vers un modèle de bail à compléter librement : il faut juste que le contrat ne soit **pas déséquilibré** au profit du locataire ou du propriétaire. **Vous choisissez vos clauses !**

Pour recevoir gratuitement le bail, et toutes les informations dont je parle pendant cette conférence : <https://recouvrement-facile.com/cdrlyon> , lien valable jusqu'à mercredi 23 juin à minuit.



@clairedhuissier

II. Se protéger des dégradations

Location meublée longue durée : une assurance PNO / MRH, couplée à une assurance habitation classique, souscrite pour le compte du locataire, récupérable dans les charges.
Clause de renonciation à recours contre les tiers.



@clairedhuissier

II. Se protéger des dégradations

Retours d'expérience : certains profils, **malheureusement**, prennent moins soin du logement que d'autres. Anticiper au niveau matériel (tringles à rideaux, luminaires, filtres à cheveux...) + éducation

VISALE : indemnisation des dégradations à hauteur de 2 mois de loyers et de charges

Etat des Lieux comme un Pro : bétonner à l'entrée en utilisant des termes précis, des **photos**.



Pour réussir vos états des lieux, j'ai créé un **programme à moins de 100 euros** sur mon site <https://recouvrement-facile.com/etat-des-lieux-pro>.

J'établis une facture pour que vous puissiez le **déduire** de vos revenus locatifs en location meublée, SCI à l'IS etc.



@clairedhuissier

II. Se protéger des dégradations

Niveau investisseur expert

La procédure d'injonction de payer : si le dépôt de garantie ne suffit pas à couvrir les dégâts

Avantage : **pas besoin de se déplacer au tribunal**

Peu de contestations

Tribunal du lieu de situation du bien

Décision **valable 10 ans**, à condition de saisir le tribunal dans les 3 ans (sous peine de prescription)



@clairedhuissier

Les 10 meilleures sources pour trouver les réponses à vos questions juridiques

Le site **Service Public** : tapez un terme de votre recherche ou de votre question dans la barre de recherche. Tous les articles reliés apparaîtront.

Le site **justice.fr** : fiches juridiques et formulaires selon votre question, selon le conflit

Les **Points d'accès au droit** : www.annuaires.justice.gouv.fr/annuaires-12162/annuaires-des-points-dacces-au-droit-21772.html

Les **permanences gratuites d'avocats** : contacter le tribunal le plus proche de chez vous ou l'ordre des avocats (barreau) le plus proche de chez vous : <https://www.cnb.avocat.fr/fr/annuaire-barreaux>

L'Agence Départementale d'Information sur le Logement (**ADIL**) : <https://www.anil.org/lanil-et-les-adil/votre-adil/>

Ayez le réflexe de contacter **la protection juridique** que vous payez sans doute dans un contrat d'assurance sans même le savoir. Si vous avez souscrit une GLI ou VISALE, adressez-vous à eux pour tout litige d'impayés.

Se tenir informé : par email sur <https://recouvrement-facile.com> et posez vos questions sur le groupe Facebook **Bâtir son Empire Immobilier**

Le site **La Vie Immo** : <https://www.lavieimmo.com/>

La Lettre de l'**Union Nationale des Propriétaires Immobiliers** : <https://unpi.org/fr.html>



@clairedhuissier

Merci et bravo !

- Mon blog : <https://recouvrement-facile.com>



@clairedhuissier



Claire Recouvrement Facile



Bâtir son Empire Immobilier : rejoins-nous
ainsi que plus de 9000 investisseurs ambitieux



- Et le résumé des meilleures infos de cette conférence, à télécharger gratuitement avant ce mercredi 23 juin à minuit : <https://recouvrement-facile.com/cdrlyon>

- **Pour apprendre à mettre son bien en location,
se protéger des impayés et des dégradations :
165 euros de réduction sur mon programme Bailleur Pro avec le code CDR30
sur <https://recouvrement-facile.com/bailleurpro>**