

Profitez d'un Livret à un
taux **exceptionnel** de

**5,5%
BRUTS** pendant
6
mois*

monabanq.
De loin la banque la plus proche.

* pour toute souscription avant le 15 avril.
Voir conditions sur le site.

Ajouter à vos favoris | Accéder à la boutique | RSS

Le magazine Capital

En kiosque
S'abonner

Forums

Se connecter

Devenir membre

Capital.fr

Blogs

Jeux

Recherche rapide

Tout le site
Cotations

Home | Bourse | Placements | **Immobilier** | Carrière & Management | Retraite | Enquêtes | Art de vivre

de Capital.fr

> Capital.fr > Immobilier > Conseils > Conseils de l'expert > Gérard Deray > Protégez vos loyers avec une assurance adaptée à vos besoins

Le conseil de l'expert

Le 10/02/2010 à 12:11

Protégez vos loyers avec une assurance adaptée à vos besoins

Votre locataire vient de vous informer qu'il ne peut pas payer son loyer ce mois-ci. Bien sûr, il vous assure qu'il régularisera la situation dans les plus brefs délais, mais c'est le deuxième mois consécutif que l'incident de paiement se produit. En attendant, il va falloir annoncer la mauvaise nouvelle à votre banquier, qui sait parfaitement qu'une procédure est coûteuse et peut durer de 18 à 24 mois, voire 30 dans le pire des cas. Evidemment, il va vous demander de vous serrer la ceinture pour honorer les mensualités de remboursement du crédit que vous avez contracté pour acheter votre logement locatif. Autrement dit, votre rêve de faire un investissement locatif dans le but de garantir les revenus de vos vieux jours commence à tourner au cauchemar.

Et pourtant, il est très facile de se protéger contre de telles dérives, de plus en plus fréquentes. En France, plusieurs centaines de milliers de logements locatifs privés sont assurés contre les risques d'impayés. Et plus de 20.000 sinistres sont couverts chaque année par les compagnies d'assurance. Gestion de la procédure, paiement des frais d'avocats et d'huissiers, recouvrement des loyers, remise en état du logement, de nombreux contrats offrent désormais une vraie sécurité aux bailleurs.

Gare toutefois aux contrats trop onéreux qui risqueraient de remettre en question la rentabilité de votre investissement. Les bonnes assurances coûtent au maximum entre 2.5 et 2.8% des loyers. Pour ce prix, elles protègent contre les impayés jusqu'au départ du locataire et les détériorations immobilières avec des plafonds qui peuvent atteindre 7.000 à 8.000 euros. Cerise sur le gâteau, ces assurances sont déductibles des revenus fonciers. Soit un coût final inférieur à 2.0% des loyers.

Autre bon plan pour les bailleurs : en souscrivant la garantie des risques locatifs de l'Etat (GRL), vous avez la possibilité d'assurer un locataire qui ne gagne que deux fois le loyer, charges comprises, et ce quel que soit son profil : étudiant, CDD, chômeur... Seule condition : les loyers et charges ne doivent pas excéder 2.000 euros par mois.

Pour sélectionner le produit adapté à vos besoins, le plus simple est de vous adresser aux spécialistes internet qui sont devenus des référents du marché ces dernières années. Vous les trouverez facilement en quelques clics sur les moteurs de recherche. Avant de signer le contrat, veillez à constituer avec rigueur votre « dossier locataire » : pièce d'identité, trois derniers bulletins de salaire, avis d'imposition de l'an passé et RIB sont les documents indispensables pour être pris en charge en cas de sinistre.

Dernier avantage de cette assurance à ne pas sous-estimer : en cas d'impayé, le bailleur n'a plus à gérer le rapport délicat qui s'installe avec le locataire puisque c'est l'assurance qui s'en charge.



Gérard Deray, Fondateur de la société GeranceCenter.com, spécialiste de la gestion locative en ligne

Gérard Deray est co-fondateur de la société GeranceCenter.com, spécialiste de la gestion locative en ligne et de l'assurances loyers impayés. L'entreprise compte à ce

jour plus de 35.000 adhérents propriétaires bailleurs et réalise plus de 5000 nouveaux contrats d'assurance chaque année.

Tous les conseils de ce coach

© Capital.fr

Imprimer | Envoyer | Réagir | Flux

Publier

sceller Dom Tom / Girardin : défisc 2010 + garantie revente (larose75 - 16:51)

Les services

BOURSE

PLACEMENTS

IMMOBILIER

RECHERCHE DE BIENS

Achat
Location
Location vacances
Prestige
Devis travaux

FINANCEMENT

Simulateurs de crédit
Recherche du meilleur crédit

INVESTISSEMENT

Simulateurs de projet

CARRIERE & MANAGEMENT

RETRAITE

Portefeuille virtuel

Participez, réagissez

BLOGS

LE BLOC NOTE IMMO
par Henry Buzy-Cazaux



Dernier billet le 25/02/2010 :
Qui doit contrôler FONCIA ?

Les blogs

Votre blog

FORUM IMMOBILIER

Discussions (Auteur)

Les étiquettes d'énergie dans les annonces immobilières (FONTIES - 18:40)

Abus des Syndics (danypat951 - 08:53)

Bon plan votre annonce Immo gratuite http://www.west-annonces.fr (ceddar - 00:49)

Faire baisser les prix (Home-S - 13:32)

Un bon plan pour vendre vite de particulier à particulier (Home-S - 13:31)

sceller Dom Tom / Girardin : défisc 2010 + garantie revente (larose75 - 16:51)

— PUBLICITÉ —

Profitez des conseils boursiers de Capital.fr

Depuis sa création, notre portefeuille a progressé 4 fois plus vite que le CAC 40 !

+69%

Performance du portefeuille Premium de Capital.fr*

(*entre le 08/01/03 et le 09/02/10)

Les actualités Immobilier

- L'urbanisation du littoral en question après la tempête Xynthia 02/03/2010
- Habitations, voitures... comment vous faire indemniser des dommages causés par la tempête ? 01/03/2010
- L'immobilier de luxe retrouve son éclat à Londres 01/03/2010
- Immobilier : les nouveaux prix à Paris et en Ile-de-France 25/02/2010
- Rebond des ventes en trompe l'œil dans l'immobilier neuf 23/02/2010
- Les nouveaux prix de l'immobilier dans les stations de ski des Alpes 19/02/2010

Toutes les infos Immobilier

Les conseils Immobilier

- Protégez vos loyers avec une assurance adaptée à vos besoins
- Pensez à la revente dès l'achat de votre bien immobilier
- Attention aux simulations trop optimistes des promoteurs
- Syndic de copropriété : comment réduire votre facture
- Vous achetez dans le neuf, attention aux assurances proposées par les promoteurs

Tous les conseils Immobilier

Les interviews Immobilier



"Il faut exercer une pression financière sur les propriétaires de logements insalubres"

01/03/2010

Sébastien Huyghe, Député UMP du Nord