



GESTION LOCATIVE :

LES 7 ERREURS QUI COÛTENT CHER AUX PROPRIÉTAIRES BAILLEURS

*Gérer seul son bien locatif peut sembler économique. En réalité, certaines erreurs peuvent coûter des milliers d'euros en impayés, travaux, contentieux ou fiscalité mal optimisée. Retrouvez dans cette nouvelle newsletter les **7 erreurs les plus fréquentes** que nous constatons sur le terrain.*

1. MAL FIXER LE LOYER

Fixer un loyer ne se résume pas à comparer quelques annonces en ligne. Il faut analyser précisément le marché local et la tension locative, les caractéristiques du bien (son état, son étage, sa luminosité...) et sa performance énergétique.

Un **loyer trop élevé** entraîne de la **vacance locative** ; quelques mois sans locataire suffisent à annuler le gain espéré.

À l'inverse, un **loyer sous-évalué réduit la rentabilité** année après année.

Un bon positionnement repose sur une étude comparative sérieuse et un **équilibre entre attractivité et rendement**.

👉 Une mauvaise estimation peut représenter plusieurs milliers d'euros perdus sur 5 ans.

2. SÉLECTIONNER UN LOCATAIRE SANS ANALYSE APPROFONDIE

L'analyse doit dépasser les apparences : cohérence des revenus, stabilité professionnelle, authenticité des pièces, solidité des garants, adéquation au logement.

Une erreur peut entraîner impayés, procédures longues et coûteuses, voire dégradations importantes.

Une expulsion peut durer plus d'un an avec un impact financier lourd.

La sélection du locataire reste l'étape la plus stratégique de la gestion locative.

3. RÉDIGER UN BAIL IMPRÉCIS OU JURIDIQUEMENT FRAGILE

Le **bail** est un **acte juridique** encadré par une **réglementation** en constante évolution.

Mentions obligatoires, annexes réglementaires, diagnostics, notice d'information... la moindre omission peut fragiliser le contrat. Certaines clauses peuvent être jugées abusives ou réputées non écrites. En cas de litige, un bail mal rédigé complique considérablement la défense des intérêts du propriétaire.

Une rédaction rigoureuse protège juridiquement le patrimoine.

4. NÉGLIGER L'ÉTAT DES LIEUX

Un **état des lieux approximatif** est souvent **inutilisable en cas de désaccord**.

Des descriptions trop générales ou l'oubli de certains équipements empêchent toute retenue justifiée sur le dépôt de garantie.

Lorsque les dégradations ne peuvent être prouvées, la remise en état reste intégralement à la charge du propriétaire.

Or, une simple remise en peinture ou le remplacement d'un sol peut représenter plusieurs milliers d'euros.



5. IGNORER LES OBLIGATIONS LÉGALES

La **réglementation énergétique** a profondément transformé le marché locatif.

Certaines **classes** sont progressivement **exclues** de la **location**, et les logements **énergivores** peuvent voir leurs **loyers gelés**.

Un propriétaire mal informé peut se retrouver contraint d'engager des travaux urgents ou de subir une perte d'attractivité du bien et d'argent.

Anticiper ces évolutions permet de préserver la valeur patrimoniale et locative.

6. NÉGLIGER L'OPTIMISATION FISCALE

La **fiscalité locative** est un **levier déterminant** dans la **rentabilité nette**.

Le choix entre micro-foncier et régime réel, entre location nue et meublée, ou encore l'intégration correcte des charges déductibles peuvent faire une différence significative.

Une mauvaise stratégie fiscale peut réduire sensiblement le rendement global du bien, sans que cela soit immédiatement visible.

Une vision patrimoniale globale permet d'arbitrer intelligemment.

👉 Une optimisation adaptée peut faire la différence chaque année.

7. SOUS-ESTIMER LA COMPLEXITÉ QUOTIDIENNE DE LA GESTION

Gérer un bien, ce n'est pas seulement encaisser un loyer.

C'est répondre aux appels en journée comme en soirée, organiser des interventions en urgence, gérer les sinistres, suivre les régularisations de charges, relancer les impayés et se tenir informé des évolutions légales.

Le **temps** consacré et le **stress** généré sont souvent sous-estimés.

LA RÉALITÉ : LA GESTION LOCATIVE EST UN MÉTIER

Chez LE CABINET EUROPAZUR, nous sécurisons votre investissement :

- ✓ Une estimation locative précise
- ✓ Une sélection rigoureuse des locataires
- ✓ Une rédaction contractuelle conforme et actualisée
- ✓ Une possibilité de souscription à une garantie loyers impayés
- ✓ Un suivi technique des biens
- ✓ Une gestion des sinistres

Notre objectif est simple : sécuriser vos revenus, protéger votre patrimoine et vous libérer des contraintes quotidiennes.

📞 Sécurisez votre investissement dès aujourd'hui en prenant rendez-vous avec notre service GESTION LOCATIVE par mail ou par téléphone :

gestionlocation@europazur.fr

06 99 84 43 79

ESTIMATION OFFERTE