# Gestion et Garantie Loyer Impayé

---
Par transaction

Bonjour,

je suis propriétaire d'une maison que je mets en location et que je viens d'acquérir.

Un locataire est en place, il était en CDI et est désormais intérimaire. Locataire depuis 3 ans, aucun retard ni incident de paiement.

Je reprends donc le bail.

Lamy me propose un contrat à 6% pour les frais de gestion et 3% de GL (carence de 3 mois en cas d'impayé et 120.000 euros de plafond).

Les frais annexes sont élevés (150 euros HT, par exemple, pour la déclaration annuelle des revenus fonciers, par exemple.

Je trouve que l'ensemble (gestion à 6% + 3% de GLI + frais annexes) est cher.

De plus, à quoi faire attention dans cette situation de reprise de bail et de GLI (LAMY me certifie par écrit la continuité de la GLI, même si le locataire est devenu intérimaire).

Merci de tous vos commentaires et conseils.

Bonne soirée.

---
Par Isadore

Bonjour,

Ce forum est spécialisé dans le droit, pas dans les conseils de gestion immobilière. Les agents immobiliers fixent librement leurs tarifs.

De plus, à quoi faire attention dans cette situation de reprise de bail et de GLI (LAMY me certifie par écrit la continuité de la GLI, même si le locataire est devenu intérimaire).
Pour la reprise de bail, si vous avez déjà acheté c'est trop tard pour d'éventuelles vérifications.

Pour l'assurance, c'est comme tous les contrats, il faut prêter particulièrement attention aux limites des garanties. Il faut prendre le temps de le lire au calme avant de signer.

Si vous trouvez cette proposition trop onéreuse, prenez le temps d'aller voir la concurrence. Et surtout ne payez pas pour des services qui ne vous intéressent pas.

Les frais annexes sont élevés (150 euros HT, par exemple, pour la déclaration annuelle des revenus fonciers, par exemple.
Pour ce genre de services, regardez ce que vous coûterait un comptable, ce sera peut-être plus intéressant.

---
Par Rambotte

Bonjour

Assez rapidement, vous devriez comprendre comment une déclaration 2044 ou 2044 spéciale se remplit, et vous pourriez résilier le service optionnel d'aide à la déclaration.

Si ça se trouve, la simple lecture de la notice 2044 vous fera comprendre comment on fait, sans commencer avec l'aide à la déclaration proposée par la gestion locative.

Pas besoin d'un comptable pour une 2044, c'est de la grosse artillerie. En revanche, si c'est de le LMNP au réel, c'est indispensable, sauf à être expert. Quoique c'est gérable en micro-foncier.

---
Par transaction

Merci beaucoup pour vos deux réponses et comprends bien que ce forum soit dédié au droit, en effet.

Justement, du point de vue de la GLI, a priori, je reprends le contrat de l'ancien propriétaire. LAMY (gestionnaire) est intermédiaire avec l'assureur.

Ledit gestionnaire me fait savoir que, malgré l'évolution de la situation du locataire (il est devenu intérimaire), le contrat de GLI continue sans aucun problème et sans nouvel examen de la solvabilité du locataire puisqu'il n'y a pas de rupture de bail.

Légalement, qu'en dites-vous ? Je crains que, en cas de non paiement l'assureur argue du changement de situation du locataire lors de mon achat et de la reprise du contrat GLI.

Qu'en dites-vous ?

---
Par Isadore

Beaucoup d'assureurs acceptent d'assurer une location où il y a eu six à douze mois sans incident de paiement, peu importe la situation du locataire. La proposition qui vous est faite n'a rien d'inhabituel.

Si l'assureur signe un nouveau contrat avec vous, ou un avenant vous permettant la reprise, il sera engagé. C'est à cela que sert un contrat. L'assureur ne pourra pas légalement échapper aux clauses du contrat en invoquant des causes sorties de son chapeau.