

Bruno CANTEGREL

Gérer seul sa location sans agence

Conseils et outils de pro
pour louer l'esprit tranquille

Sous la direction de Marc Ezrati

Collection les essentiels
de l'immobilier



© Bréal, 2025

Toute reproduction même partielle interdite.

Imprimerie Sepec

ISBN : 978 2 7495 5715 1

Les essentiels de l'immobilier

Destinés à un large public, les ouvrages de la collection Les essentiels de l'immobilier sont conçus comme des guides pratiques, illustrés d'exemples et de cas concrets, de questions/réponses pour une lecture ludique et de conseils utiles et pertinents. Dans cette collection, nous abordons tous les aspects de l'immobilier et de l'investissement : métiers de l'immobilier, pratiques professionnelles, marchés, défiscalisation, investissement locatif... Les auteurs de ces ouvrages sont des experts dans leur domaine, sélectionnés par Marc Ezrati qui coordonne la collection.

Préface

L'immobilier ne se compose pas uniquement de ventes et d'achats de biens. La location y tient une place tout aussi importante, si ce n'est plus. Louer, gérer un ou plusieurs biens, ça ne s'improvise pas.

Bruno Cantegrel, déjà auteur de *Trouver un locataire pour son logement* aux éditions Bréal by Studyrma, nous offre avec ce deuxième ouvrage, *Gérer seul sa location sans agence*, plus que sa propre expérience de multigestionnaire : il nous livre le mode opératoire le plus complet jamais écrit sur la gestion de nos patrimoines.

Gérer un bien n'est pas qu'une succession de tâches administratives ; gérer un bien, c'est en premier lieu gérer de l'humain.

Un sacerdoce, pensez-vous ? Au fil des pages, cet ouvrage lèvera vos interrogations grâce à des chapitres factuels, illustrés, des outils et des exemples qui vous parleront sans aucun doute. À chaque cas, le bon *modus operandi*, les bons interlocuteurs, les bons outils et, surtout, de l'efficacité et de la... tranquillité !

La gestion locative est indigeste ? C'est que l'on souhaite vous faire croire. À celles et ceux qui la pratiquent, particuliers et professionnels, il suffit d'avoir le juste mode d'emploi et de l'appliquer.

Que vous décidiez de louer pour la première fois ou que vous soyez un convaincu de la première heure, ce livre deviendra votre meilleur guide.

Julie Douarin, fondatrice de Real Tech RT

Sommaire

INTRODUCTION	9
I. POURQUOI J'AI FUI LES AGENCES IMMOBILIÈRES	13
1. Quel est le souci avec les agences immobilières ?	15
2. Le coût exorbitant des agences immobilières	17
3. L'avantage incontestable des agences immobilières	21
4. Mes recommandations : agence ou pas agence ?	23
II. COMMENT FAIRE RESPECTER LES 7 OBLIGATIONS LÉGALES DU LOCATAIRE ?	25
1. Obligation de payer le loyer et les charges récupérables au terme convenu	29
2. Obligation d'user paisiblement du logement loué	33
3. Obligation de répondre des dégradations et des pertes	35
4. Obligation d'entretien et de réparation	36
5. Obligation de permettre l'accès au logement pour la préparation et l'exécution de travaux	38
6. Obligation de ne pas transformer le logement sans l'accord écrit du propriétaire	40
7. Obligation d'assurance	41

8. Que faire si le locataire ne respecte pas ces obligations ?	42
--	----

Conclusion : instaurez une relation de confiance avec votre locataire	45
---	----

III. VOS 3 OBLIGATIONS MENSUELLES À NE PAS OUBLIER

1. Collecter le loyer : cette astuce pour ne plus avoir de retard de paiement	50
2. Transmettre la quittance : comment automatiser le process ?	53
3. Tenir votre comptabilité au fil de l'eau pour éviter un redressement fiscal	64

IV. COMMENT BIEN GÉRER VOTRE LOCATION TOUTE L'ANNÉE ?

1. Charges locatives : bien les choisir, les calculer, comment faire la règle de charges	76
2. Ce que vous devez absolument savoir avant de réviser le loyer	92

V. MON ARSENAL JURIDIQUE POUR RÉGLER VOS PROBLÈMES LOCATIFS

1. Rappel des obligations du locataire	105
2. La conciliation en première intention pour régler un litige à l'amiable	106

3. La mise en jeu de la clause résolutoire de plein droit en cas de litige	110
4. La résiliation judiciaire du bail	115
5. La protection juridique pour gérer à l'amiable vos litiges	117

VI. CES 3 ASSURANCES INDISPENSABLES POUR LOUER L'ESPRIT PLUS TRANQUILLE

1. Synthèse des différentes assurances dédiées à l'immobilier	125
2. Exemple pour mieux comprendre le rôle de chaque assurance	126
3. Zoom sur l'assurance propriétaire non occupant (PNO)	128
4. À quoi sert la protection juridique ?	132
5. Comment fonctionne une garantie dépannage d'urgence ?	134

VII. LES 6 RÈGLES DE BASE POUR ANTICIPER UN LITIGE LOCATIF

1. Règle n° 1 : assurez-vous de louer en conformité avec la réglementation	140
2. Règle n° 2 : prévoyez une visite annuelle dans le logement pour prévenir le risque et l'anticiper	142
3. Règle n° 3 : détecter les surconsommations de chauffage ou d'eau	143
4. Règle n° 4 : informer régulièrement le locataire de la vie de copropriété	145

5. Règle n° 5 : anticiper les travaux plutôt que d'attendre le dernier moment	146
6. Règle n° 6 : n'oubliez pas de faire absolument un pré-état des lieux	147
CONCLUSION	149
ANNEXE	
RESSOURCES ET OUTILS POUR GÉRER SEUL VOS LOCATIONS	151



Introduction

Le saviez-vous ?

42 % des propriétaires ont dû faire face à des litiges avec leurs locataires.

L'immobilier est souvent perçu comme un investissement sûr et rassurant, et pour beaucoup de Français, c'est même le placement par excellence. Mais derrière cette façade séduisante, la réalité de la **gestion locative peut s'avérer être un véritable parcours du combattant.**

Imaginez-vous face à ces situations presque inévitables : un locataire qui décide de payer son loyer quand bon lui semble, vous laissant dans l'angoisse de chaque fin de mois. Les heures interminables passées à tenter de le joindre, à rédiger des relances, et à vous demander si vous reverrez un jour cet argent qui vous revient de droit. Le stress monte chaque fois que le téléphone sonne, redoutant un nouvel impayé ou une autre mauvaise nouvelle.

Puis il y a ces appels d'urgence, tôt le matin ou tard le soir, pour une fuite d'eau qui ne peut pas attendre, vous obligeant à réorganiser votre journée pour gérer des réparations en catastrophe. Et que dire des locataires qui mentent sur leurs revenus, vous trompant sciemment pour obtenir ce logement que vous avez mis tant de soin à choisir ?

Selon une étude récente de PAP, plus de **42 % des propriétaires ont dû faire face à des litiges avec leurs locataires**, qu'il s'agisse de biens dégradés, de dépôts de garantie contestés ou de loyers impayés.

Comme si cela ne suffisait pas, la réglementation, toujours plus complexe et changeante, pèse comme une épée de Damoclès sur vos épaules, menaçant de lourdes sanctions – jusqu'à 5 000 euros d'amende – pour la moindre erreur ou omission.

La gestion locative, loin d'être une simple formalité, peut rapidement devenir une source de stress et d'inquiétude constante, transformant ce qui devait être une source de revenus stable en une véritable source de tracas.

Alors, pour faciliter la gestion locative, les services se multiplient : les traditionnelles agences immobilières au coin de votre rue, l'arrivée des agences de nouvelle génération disponibles uniquement sur Internet ou encore ces nouveaux logiciels de gestion locative en ligne qui permettent de tout gérer sans les contraintes habituelles.

Mais quelle est, selon vous, la meilleure stratégie à adopter pour gérer vos biens ?

- Confier les clés à une agence immobilière pour qu'elle s'occupe de tout ?
- Ou garder la main sur vos locations pour tout gérer par vous-mêmes ?

Malgré ce parcours du combattant, vous serez surpris d'apprendre que **74 % des investisseurs immobiliers**

choisissent de gérer eux-mêmes leurs biens plutôt que de déléguer cette tâche !

Si la grande majorité des bailleurs arrivent à gérer seul leurs locations, ce n'est pas un hasard ! C'est qu'ils utilisent les bons outils et les bonnes méthodes. Mais ce n'est pas tout ! Ils ont aussi choisi des garanties adaptées pour les aider à gérer les urgences (pannes, fuites) et tous les litiges locatifs (le locataire ne veut pas entretenir le bien, il fait trop de bruit, il ne veut pas quitter le logement...).

Ce que vous allez apprendre dans ce livre

Dans ce livre, je vous dévoile tous mes secrets pour être autonome et gérer seul vos locations sans agence.

Je suis **Bruno Cantegrel**, le **fondateur de Monsieur Hugo**, le premier assistant personnel en gestion locative. Cela fait plus de 20 ans que je gère mes locations seul. J'ai aussi testé la gestion locative par agence, qui a été un échec.

J'interviens régulièrement en tant que chroniqueur sur la gestion locative à la télévision (M6) ou bien à la radio. Je suis aussi l'auteur d'un premier livre, *Trouver un locataire pour son logement*, aux éditions Bréal.

J'anime enfin une communauté sur Facebook (groupe : « Gestion locative – conseils & astuces pour gérer seul son bien en location ») de plus de 37 000 bailleurs qui gèrent seul leurs locations et qui échangent sur les problématiques de la gestion. Je vous invite à le rejoindre.

Pour la première fois, j'ai décidé de réunir dans cet ouvrage toutes mes connaissances, outils et process pour vous permettre, à vous aussi, de **gérer vos locations par vous-même, sans agence et même à distance.**

Je vous invite donc à **appliquer ma stratégie**, que j'ai mise en place depuis 20 ans pour gérer seul mon parc locatif sans agence :

- Comment réussir à gérer seul vos locations en utilisant ces outils incontournables ?
- Comment ne plus vous prendre la tête avec les problèmes locatifs en ayant choisi ces garanties quasi obligatoires ?
- Comment ne consacrer qu'une heure par mois à la gestion en utilisant les bons processus ?

Après avoir lu ce livre, vous serez fin prêts pour gérer vos locations comme un pro, sans agence et même à distance (et dans le respect de la réglementation) !

Vous allez pouvoir télécharger et utiliser tous ces outils et documents que j'utilise pour :

- diviser par 3 mes frais de gestion ;
- louer l'esprit plus tranquille ;
- réduire le temps consacré à la gestion pour avoir plus de temps libre.



Partie I

Pourquoi j'ai fui les agences immobilières

1. Quel est le souci avec les agences immobilières ?

Connaissez-vous ce préjugé dans l'immobilier ? La majorité des bailleurs pensent qu'en faisant de l'investissement locatif, les problèmes ne viennent que des locataires.

Selon moi, les problèmes viennent aussi des agences qui préfèrent se concentrer sur les transactions immobilières (activité plus rémunératrice) que sur la résolution des problèmes dans votre logement... Et c'est un constat partagé par de nombreux bailleurs.

« En voulant vendre notre appartement, nous nous sommes rendu compte que la locataire était en conflit depuis 6 ans avec l'agence et se plaignait de n'avoir jamais eu de chauffage. »

« L'accueil téléphonique est très souvent injoignable : on attend au téléphone et personne ne décroche. Concernant la gestion, des changements fréquents dans les gestionnaires qui impactent la prise en compte des dossiers du fait de la méconnaissance du client. En cas d'absence de gestionnaire, pas de back up. »

« Oubliez, fuyez ! Je suis pris en otage en gestion depuis plusieurs années... impossible d'obtenir les informations requises, aucun interlocuteur, des paiements de loyer qui varient sans explications, bref... la totale ! »

Les locataires ne sont pas épargnés non plus par le manque de suivi et la gestion inexistante faite par l'agence immobilière :

« Un problème de champignon dans la chambre évoqué depuis plusieurs mois et toujours pas réglé... Mauvaise gestion sont les deux seuls et uniques mots que j'indiquerai ici. »

« Depuis presque 6 ans, ils nous "gèrent". Ils sont là pour les loyers et c'est tout. Dès qu'il y a un souci dans l'immeuble, un calvaire pour les avoir au tél ou par mail. Changement de gestionnaire quasi tous les ans, voire plusieurs fois la même année. Révision de charges tous les 2 ans ! »

Un locataire, c'est comme votre client : vous devez lui apporter un service de qualité pour le fidéliser dans le temps et ainsi éviter les fastidieuses (et coûteuses) remises en location tous les ans. Quelle sera sa réaction s'il constate que si vous avez délégué la gestion à un professionnel dont le service n'est pas au rendez-vous ? Mécontentement, frustration, colère... et dans le pire des cas, départ du locataire à cause des problèmes de gestion ! Avouez que ce n'est pas le résultat attendu... surtout pour des honoraires de gestion que vous payez très cher !