

Le saviez-vous ? Les conséquences d'une mauvaise gestion

QUELLES PEUVENT-ÊTRE LES CONSÉQUENCES D'UNE MAUVAISE GESTION ?

Le travail du gestionnaire est de maximiser le rendement de votre investissement locatif. Quand votre projet d'achat devient réalité, estimez le rendement futur de votre investissement en vous basant sur des estimations de recettes et de dépenses. En revanche, un facteur supplémentaire et non-négligeable entre en jeu : la capacité de votre gestionnaire à faire respecter ces estimations. La rigueur et le professionnalisme de votre gestionnaire peut avoir un impact très important sur le rendement de votre bien, à plusieurs niveaux.

LA PERCEPTION DES LOYERS

Tout d'abord, un gestionnaire s'assure que votre loyer est payé tous les mois et dans le cas échéant, doit agir de manière rapide et efficace en prenant les mesures nécessaires pour se débarrasser des locataires mauvais-payeurs, remettre la propriété sur le marché et la relouer au plus vite. Si le gestionnaire n'est pas réactif, toute la procédure d'éviction sera rallongée et vous perdrez ainsi des loyers. Vérifier l'état du marché locatif et re-négocier le loyer est également une tâche importante que le gestionnaire doit accomplir lors de l'expiration du bail. Un propriété qui prend de la valeur avec l'évolution du marché, voit également certaines de ses charges augmenter. Un loyer stagnant fasse à des charges croissantes, ferait baisser votre retour.

RÉPARATION ET ENTRETIEN

Maximiser le rendement d'une propriété, c'est également s'assurer du bon entretien de cette dernière en prenant les mesures nécessaires pour faire réparer une fuite, par exemple, le plus rapidement possible afin d'éviter tout dommage secondaire, du type dégât des eaux, pouvant coûter

plusieurs centaines, voir milliers de dollars. Des inspections de routines, préventives, doivent être faites, au moins une fois par an, afin de s'assurer que le locataire entretient la propriété. Les assurances peuvent décider d'envoyer un inspecteur à tout moment et après avoir constaté le manque d'entretien d'une toiture par exemple, exiger la réparation sous peine d'annulation de la couverture d'assurance sur votre propriété. C'est le rôle de votre gestionnaire de s'assurer de l'entretien des propriétés et de sélectionner les bonnes compagnies, ayant les capacités et licences pour effectuer les réparations nécessaires. Un gestionnaire doit, de manière transparente, informer le propriétaire si il possède un quelconque intérêt dans une ou plusieurs des sociétés qu'il engage pour les opérations de maintenance. Ceci pose, bien entendu le problème du conflit d'intérêt puisque le gestionnaire peut difficilement remplir sa mission et maximiser le rendement en ayant un intérêt sur les travaux que vous payez.

REPRÉSENTATION DU PROPRIÉTAIRE

En tant que propriétaire, vous êtes responsable des agissements de votre locataire dans le cas d'une copropriété par exemple. Chaque copropriété est régie par des règlements. Si votre locataire ne les respecte pas, vous en paierez le prix. Les copropriétés envoient toujours des lettres de courtoisie dans un premier temps, afin de vous informer d'une violation des règlements de la copropriété. Votre gestionnaire se doit d'assurer la résolution de ces violations en prenant contact avec le locataire et en informant les HOA de l'action prise pour résoudre le problème. Sans cela, les HOA imposent des amendes de \$50 à \$500, \$1000, en fonction de la violation et augmentant toutes les semaines ou mois si le problème persiste.

RISQUES JURIDIQUES

Enfin, un gestionnaire peu réactif peut mettre en danger la sécurité du locataire en ne prenant pas les mesures nécessaires dans les temps, vous exposant directement à des poursuites judiciaires. Une climatisation en pleine été à Las Vegas qui tombe en panne dans une villa accueillant une famille avec des enfants en bas-âge ou une personne âgée, peut avoir des conséquences dramatiques si le problème n'est pas géré dans les temps ou qu'une solution de relogement temporaire n'est pas offerte au locataire.

