

# PRESENTATION LOCATION - GESTION



8 rue Beaumont 06300 Nice - Tél : **04 93 56 66 46** - Fax : 04 93 89 66 06

[www.Beaumontimmo.com](http://www.Beaumontimmo.com)

# LA LOCATION



## ❖ ***VISITE PREALABLE***

## ❖ ***ESTIMATION LOCATIVE DU BIEN***

- Etat général (vérification électrique, plomberie...)
- Diagnostics techniques(certificat superficie, DPE, amiante, plomb, électricité, gaz, ERNT)
- Estimation du loyer Charges incluses
- Etude du relevé annuel de charges

## ❖ ***LE MANDAT DE LOCATION***

- Mandat de mise en location
- Publicités (Vitrine, internet, panneau....)
- Visites
- Constitution des dossiers candidats locataires
- Etude des documents demandés aux candidats locataires

## ❖ ***LA GARANTIE LOYERS IMPAYES***

- Saisie du dossier locataire
- Obtention/Refus de l'agrément
- Le déroulement

## ❖ ***REDACTION DU BAIL***

### ***ETAT DES LIEUX D'ENTREE/SORTIE***

- Saisie de l'état de l'appartement à l'entrée
- Saisie de l'état de l'appartement à la sortie

## ❖ ***TARIF***

- Depuis la loi Alur, les honoraires de location sont plafonnés à **13€/m<sup>2</sup>** (10€/m<sup>2</sup> pour la visite, la constitution du dossier, le bail + 3€/m<sup>2</sup> pour l'état des lieux)

# LA GESTION LOCATIVE



## ❖ ***LE MANDAT DE GESTION***

- Par définition mandat exclusif (1 seule agence)
- Valable 1 an (se dénonce 3 mois avant le terme)
- Taux de : **6% H.T soit 7,20% TTC**

## ❖ ***LA COMPTABILITE***

- Quittancement mensuel
- Encaissement des loyers
- Virement aux propriétaires
- Edition/expédition d'un compte-rendu de gestion trimestriel
- Document d'aide à la déclaration fiscale

## ❖ ***SUIVI ANNUEL***

- Interlocuteur Locataire/Propriétaire
- Récupération des ordures ménagères
- Régularisation des charges
- Contrôle annuel assurance locataire
- Contrôle des contrats d'entretien
- Relevé des compteurs eau si besoin

## ❖ ***LES EVENTUELS TRAVAUX***

- Entreprises recommandées par l'agence ou par le propriétaire
- Devis (si possible 2)
- Accord du propriétaire avant validation
- Suivi de la bonne réalisation
- Règlement des factures par la comptabilité

# ASSURANCES GARANTIE DES LOYERS IMPAYES



## ❖ **LES CONDITIONS**

- Risque garantie par le groupe GALIAN (FNAIM)
- L'assurance n'est pas obligatoire, vous avez le choix d'y adhérer ou non
- Le taux est de **2,00% TTC** des sommes encaissées
  
- **Pas de délai de carence**, le candidat locataire respectant les critères de sélection (préalablement vérifiés) sont admis immédiatement.
  
- **Pas de franchise** les remboursements interviennent au 1<sup>er</sup> euro non perçu
  
- **Plafond de 80 000 euros par sinistre**
  
- **Durée de garantie illimitée**
  
- **Frais de contentieux** (huissiers et honoraires d'avocat selon barème)
  
- **Défense recours de 8 000 euros** (garantissant la protection juridique du propriétaire à l'occasion de tout litige supérieur à 230 euros, l'opposant à son locataire – hors impayés de loyer)
  
- **Remboursement des détériorations immobilières, plafond de 8000 euros par sinistre, dépôt de garantie déduit.**

## ❖ LA VIE DE VOTRE DOSSIER SINISTRE

1	2	3	4	5	6	7	7	7	7	7
J+20	J+35	J+45	J+60	J+105						
Envoi Lettre Simple	Envoi Lettre RAR	Faire délivrer un commandement de payer Par voie d'huissier au locataire visant la Clause Résolutoire.	Adresser Déclaration de sinistre au Centre de Gestion	Assignation et Notification Préfecture  <i>1<sup>ère</sup> Indemnisation Assureur</i>  Délai minimum avant audience : 2 mois	Audience	Rendu Décision	Signification de la Décision	Commandement de quitter les lieux	Tentative d'Expulsion	Réquisition Force Publique
1 <sup>er</sup> Terme Impayé	2 <sup>ème</sup> Terme Impayé	Délai de 2 mois accordé au locataire pour régulariser	Adresser un décompte actualisé au centre de gestion	Adresser un décompte actualisé au centre de gestion 48h avant la date d'audience ainsi qu'à l'avocat	Adresser un décompte actualisé tous les mois au centre de gestion	Adresser un décompte actualisé tous les mois au centre de gestion	Adresser un décompte actualisé tous les mois au centre de gestion	Délai avant tentative d'expulsion : 2 mois	Adresser un décompte actualisé tous les mois au centre de gestion	Délai de réponse 2 mois  Adresser un décompte actualisé tous les mois au centre de gestion
7				7			8			
<p style="text-align: center;"><b>Concours Force Publique</b></p> <p style="text-align: center;"><i>Si oui → Expulsion</i></p> <p style="text-align: center;">Délai variable</p> <p>Adresser un décompte actualisé tous les mois au centre de gestion</p>				<p style="text-align: center;"><b>Expulsion</b></p> <p style="text-align: center;">Frais de serruriers, déménageurs, garde meubles</p> <p>Adresser un décompte actualisé tous les mois au centre de gestion</p>			<p style="text-align: center;">Adresser décompte liquidatif avec réintégration du montant du DG ou Déclaration de détériorations immobilières</p>			



# L'ASSURANCE PROPRIETAIRE NON OCCUPANT



Nous rappelons à tous les propriétaires bailleurs que cette assurance est obligatoire depuis le 24/03/2014 loi ALUR article 9-1 : « Chaque copropriétaire est tenu de s'assurer contre les risques de responsabilité civile dont il doit répondre en sa qualité soit de copropriétaire occupant, **soit de copropriétaire non occupant ...** »

### ❖ ***POURQUOI***

- Assurer sa tranquillité en cas de défaillance du syndic ou d'insuffisance des garanties du contrat assurant l'immeuble
- **Attention, cette garantie ne se substitue ni à l'assurance obligatoire du locataire, ni à celle souscrite par la copropriété**

### ❖ ***QUELLES GARANTIES SONT COUVERTES***

- Incendies et risques assimilés
- Dégât des eaux (notamment pour les recherches de fuites)
- Détériorations immobilières suite à vol ou tentative de vol
- Actes de vandalisme, Evénements climatiques
- Bris de glace

### ❖ ***TARIFS Galian (01/01/2022)***

- ❖ Cotisation : **63,40 € TTC formule standard** par lot d'habitation inférieur à 120m<sup>2</sup>.
- ❖ Cotisation : **78,60 € TTC formule premium** par lot d'habitation inférieur à 250m<sup>2</sup>.
- ❖ Cotisation : **131,60 € TTC** par lot d'habitation entre 251m<sup>2</sup> et 400m<sup>2</sup>.
- ❖ Cotisation : **118,60 € TTC** par lot à usage professionnel ou commercial inférieur à 250m<sup>2</sup>
- ❖ Cotisation : **155,60 € TTC** par lot à usage professionnel ou commercial entre 251m<sup>2</sup> et 400m<sup>2</sup>.

# DEFENSE RECOURS



**ATTENTION**  
**CETTE ASSURANCE NE SE SUBSTITUE PAS A LA GLI, EN**  
**REVANCHE, ELLE VOUS ASSURE UNIQUEMENT LES**  
**FRAIS DE PROCEDURE EN CAS DE LITIGE**

❖ ***POUR QUI***

- Tous les propriétaires de biens immobiliers destinés à la location :
- Bail d'habitation (régie par la Loi 1989, code civil, bail verbal...)
- Bail meublé
- Bail professionnel
- Bail commercial
- Location saisonnière

❖ ***POUQUOI SOUCRIRE UNE PROTECTION JURIDIQUE***

- Pour vous apporter les moyens de résoudre un litige ou un différend garanti.
- Pour vous fournir les renseignements juridiques
- Pour vous informer sur vos droits et les mesures nécessaires à la sauvegarde de vos intérêts
- Pour vous conseiller sur la conduite à tenir devant un différent
- Pour vous aider à la constitution de votre dossier de réclamation ou de défense et à effectuer les démarches nécessaires pour obtenir une solution négociée à l'amiable
- Pour vous faire assister par des experts qualifiés quand cela est nécessaire et utile à la résolution de votre litige ou différend

- Pour vous proposer une médiation indépendante des parties (le médiateur sera désigné sur une liste par une association ou un groupement professionnel sur demande de l'Assureur et avec votre acceptation)
- Pour vous faire représenter par l'auxiliaire de justice de votre choix
- Pour la prise en charge des frais et honoraires de procédure (dans la limite des montants contractuels garantis)

### ❖ **LITIGES GARANTIS AVEC LE LOCATAIRE**

- **En cours de bail** : Défaut de paiement, d'assurance, abandon de domicile, trouble de voisinage causé par lui
- **En fin de bail** : Défaut de présentation à l'état des lieux, remise des clefs, contestation du montant du dépôt de garantie restitué, non exécution des réparations locatives, non respect du préavis, recouvrement de la dette locative

### ❖ **LITIGES GARANTIS AVEC UN TIERS**

- Banque, assurance
- Entreprise ayant réalisée des travaux ou d'aménagement
- Notaire
- Copropriété
- Voisin suite à des nuisances causées par votre locataire

### ❖ **TARIFS Verlingue (01/01/2022)**

- Bail d'habitation et professionnel → 74 € / an
- Bail commercial → 135 € / an
- Location meublée → 84 € / an