



# Pourquoi faire gérer son bien ?

## Les avantages de la gestion locative déléguée

Louer son logement soi-même peut sembler facile au premier abord, surtout si l'on habite à proximité. Dans la pratique, une location sans soucis exige beaucoup de temps et de rigueur, l'accomplissement d'une multitude de tâches ponctuelles ou répétitives, ainsi que le respect d'une législation chaque année plus complexe. En cas d'impayés, une location peut se transformer en cauchemar pour le propriétaire. La présente note a pour but de lister l'ensemble des tâches que nous nous engageons à assumer pour le compte d'un propriétaire lorsqu'il signe avec nous un mandat de gestion.

### Trouver rapidement le bon locataire

- Nous vous aidons à déterminer un **loyer conforme au prix du marché** pour vous assurer une location dans les meilleurs délais.
- Nous étudions avec rigueur **la solvabilité des candidatures**. C'est votre intérêt et le sien, car tout impayé ultérieur est générateur pour nous d'un surcroît de travail. Dans ce cadre, nous étudions aussi les **candidatures des garants** que propose le locataire.
- Nous vérifions que les **diagnostics** requis sont disponibles et les faisons faire dans le cas contraire. Nous vérifions que le locataire a contracté une **assurance habitation**. Nous établissons alors **le bail** dans le respect des dispositions légales.
- Nous remettons au locataire un **guide d'entretien de son logement** lui rappelant ses obligations (*constats d'assurance en cas de sinistre, entretien des chaudières, ramonage, obligations à respecter pour l'état des lieux d'entrée et de sortie*).

### Maintenir votre patrimoine en bon état

- Nous appointons un gestionnaire locatif unique pour assurer un suivi personnalisé.
- Nous déterminons ce qui relève de la **responsabilité du locataire ou du propriétaire** en fonction de la réglementation en vigueur.
- Nous veillons à la **production annuelle par le locataire des attestations requises** (assurance habitation, entretien de la chaudière).
- Nous sommes l'interlocuteur de votre locataire pour tout **problème technique ou tout sinistre**.
- Nous veillons à la **conformité technique de votre logement** avec la réglementation
- (Ex : détecteur de fumée obligatoire en place depuis 2015).
- Nous bénéficions de conditions privilégiées auprès d'**artisans de confiance** qui connaissent et entretiennent à l'année notre parc locatif.



## Eviter impayés et dégradations

- Nous refusons chaque année plus de 40 % des dossiers qui nous sont soumis.
- Nous proposons de souscrire une **assurance loyers impayés et détériorations immobilières** à des conditions avantageuses.
- Nous déterminons les éventuelles **retenus sur le dépôt de garantie**.
- Nous maîtrisons de A à Z les procédures liées aux **contentieux** éventuels (assurances, huissiers).
- Nous procédons aux relances des comptes débiteurs locataires par email/téléphone/courrier postal le 10, le 15 et le 20 de chaque mois, avec possibilité de règlement par carte bleue.
- Nous procédons aux relances des comptes débiteurs locataires par SMS tous les 15 de chaque mois.

## Déléguer l'administratif et la comptabilité

- Nous vous fournissons sur demande un document d'aide à la **déclaration de vos revenus fonciers**.
- Nous pouvons, à votre demande, souscrire pour votre compte **l'assurance Propriétaire Non Occupant (PNO)** devenue obligatoire depuis la loi ALUR.
- Nous veillons chaque année à **l'indexation du loyer** de votre logement à la date anniversaire du bail.
- Nous nous chargeons de récupérer **la taxe d'enlèvement des ordures ménagères**.
- Nous fournissons chaque mois à votre locataire sa **quittance de loyer**.
- Nous nous occupons de la **régularisation annuelle des charges** de votre locataire, et de **son solde de tout compte** à son départ.
- Nous vous fournissons un **compte rendu de gestion** qui peut-être mensuel ou trimestriel, lequel récapitule les sommes reçues et versées pour votre compte.
- Nous vous prévenons par **email** dès que votre/vos **locataires procèdent à un règlement**.
- Nous vous prévenons par **email** dès que nous procédons à la **régularisation des charges locative** à **vos locataires**.
- Nous vous prévenons par **email** dès que nous procédons à la **révision de loyer** de **vos locataires**.
- Nous vous prévenons par **email** dès qu'une **facture est saisie dans notre comptabilité** pour votre compte.
- Nous vous prévenons par **email** dès que nous procédons **au(x) règlement(s) d'une/des factures** pour votre compte.
- Nous vous prévenons par **SMS** dès que nous avons procédé à un virement en votre faveur « **acompte au 10** » (*sous certaines dispositions*)

Nos collaborateurs sont formés chaque année afin d'actualiser leurs connaissances réglementaires dans leurs domaines d'activité.

Faites confiance à un professionnel reconnu de la gestion. Confiez-nous vos biens à gérer en toute sécurité. Notre garantie financière est assurée par CEGC, Caisse de Garantie financière et assurances pour les professionnels de l'immobilier pour un montant de 1.400.000 €.