

PRESENTATION LOCATION - GESTION



8 rue Beaumont 06300 Nice - Tél : **04 93 56 66 46** - contact@beaumontimmo.com
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€/m²** (10€/m² pour la visite, la constitution du dossier, le bail + 3€/m² 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-SMABTP
- 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^{er} euro non perçu
- **Plafond de 100.000 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 400 euros, l'opposant à son locataire – hors impayés de loyer)
- **Remboursement des détériorations immobilières, plafond de 10.000 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 Résolatoire.	Adresser Déclaration de sinistre au Centre de Gestion	Assignation et Notification Préfecture 1^{ère} Indemnisation Assureur	Audience	Rendu Décision	Signification de la Décision	Commandement de quitter les lieux	Tentative d'Expulsion	Réquisition Force Publique
1 ^{er} Terme Impayé	2 ^{ème} Terme Impayé	Délai de 2 mois accordé au locataire pour régulariser		Délai minimum avant audience : 2 mois Adresser un décompte actualisé au centre de gestion	Délai Variable Adresser un décompte actualisé au centre de gestion 48h avant la date d'audience ainsi qu'à l'avocat	Adresser un décompte actualisé 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	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				
Concours Force Publique Si oui → Expulsion Délai variable			Expulsion Frais de serruriers, déménageurs, garde meubles			Adresser décompte liquidatif avec réintégration du montant du DG ou Déclaration de détériorations immobilières				
Adresser un décompte actualisé tous les mois au centre de gestion			Adresser un décompte actualisé tous les mois au centre de gestion							

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-Smabtp (01/01/2026)***

- ❖ Cotisation : **76,00 € TTC formule standard** pour un appartement inférieur à 120m2.
- ❖ Cotisation : **93,00 € TTC formule premium** pour un appartement inférieur à 250m2.
- ❖ Cotisation : **116,00 € TTC** pour une maison inférieure à 250m2.
- ❖ Cotisation: **196,00 € TTC** pour une maison supérieure à 250m2.
- ❖ Cotisation: **141,00€ TTC** par lot à usage professionnel ou commercial inférieur à 250m2.