

# PRESENTATION

## LOCATION - GESTION



8 rue Beaumont 06300 Nice - Tél : **04 93 56 66 46** - [contact@beaumontimmo.com](mailto:contact@beaumontimmo.com)  
[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  Adresser un décompte actualisé au centre de gestion	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			Délai Variable			Délai avant tentative d'expulsion : 2 mois		Délai de réponse 2 mois
					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	Adresser un décompte actualisé tous les mois au centre de gestion	Adresser un décompte actualisé tous les mois au centre de gestion
7				7			8			
<b>Concours Force Publique</b>  <i>Si oui → Expulsion</i>  Délai variable  Adresser un décompte actualisé tous les mois au centre de gestion				<b>Expulsion</b>  Frais de serruriers, déménageurs, garde meubles  Adresser un décompte actualisé tous les mois au centre de gestion			Adresser décompte liquidatif avec réintégration du montant du DG ou Déclaration de détériorations immobilières			



# 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 (01/01/2024)***

- ❖ 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>.