



LA GESTION LOCATIVE

*Optimisez votre temps et vos revenus en nous
confiant votre patrimoine locatif !*



*Vous aurez un contact privilégié avec une équipe de proximité à
votre service sur Agde et Aigues-Mortes.*

Une seule personne responsable de votre dossier à votre écoute.

09 50 65 29 72

gestion@immocamargue.fr

Les étapes de la gestion locative

I – La mise en location

- Estimation du montant de loyer
- Mise en valeur de votre bien
- Communication sur votre bien
- Sélection de votre locataire
- Prise de possession du bien

II – La gestion en cours de bail

- Gestion comptable et fiscale
- Gestion de l'entretien et des travaux
- Gestion des risques (facultatif)

III – La fin du bail

- Départ du locataire
- Remise en location



Estimation du montant du loyer

A la prise du mandat, nous vous proposons une évaluation de la valeur locative en fonction des tendances du marché.

Mise en valeur de votre bien

Pour la mise en conformité de votre bien et sa mise en valeur, nous pouvons vous accompagner :

- En réalisant les diagnostics obligatoires
- En gérant les travaux d'amélioration intérieur et extérieur

Communication sur votre bien

Une communication efficace afin d'éviter que votre logement soit vide :

- Réalisations de photos pour valoriser votre bien
- Rédaction de votre annonce
- Proposition de votre bien auprès de notre fichier clients
- Diffusion de votre annonce sur de nombreux portails de petites annonces
- Une communication au niveau national grâce à notre réseau Dr House



Sélection de votre locataire

Le choix des locataires est très important que ce soit pour le paiement des loyers, les plaintes de bruits, l'entretien du logement... Nous assurons donc pour vous :

- Les réponses aux annonces et planifions les visites
- Les visites de votre bien
- La préparation des dossiers des candidats, nous procédons à une étude de leur solvabilité
- Nous vous soumettons les dossiers retenus pour que vous puissiez prendre une décision éclairée

Prise de possession du bien

Une fois le nouveau locataire choisi, voici les services que nous vous proposons :

- Rédaction d'un contrat de location personnalisé
- Réalisation de l'état des lieux d'entrée avec photos en annexe
- Remise des clés et relevé des compteurs
- Encaissement d'un dépôt de garantie
- Si vous ne souscrivez pas à une assurance garantie des loyers, nous rédigeons et gérons les formalités d'un contrat de cautionnement.

Gestion comptable et fiscale

Une fois le bail signé et le locataire installé, les tâches les plus récurrentes sont de nature administrative, comptable et fiscale. Nous nous chargeons de :

- La gestion, l'encaissement et le versement des loyers
- La relance et la mise en demeure en cas de loyer impayé
- Le calcul des indexations pour les révisions annuelles des loyers
- La gestion de l'assurance habitation obligatoire du locataire
- La répartition et la régularisation annuelle des charges locatives
- L'édition d'un état annuel d'aide à la déclaration fiscale des revenus fonciers
- Nous vous conseillons sur le meilleur choix pour votre déclaration fiscale (SCI, micro foncier...)

Nous mettons à votre disposition gratuitement les conseils juridiques de nos avocats et de nos comptables.

Gestion de l'entretien et des travaux

Nous assurons la pérennité de votre bien :

- Suivi des contrats d'entretien
- Gestion des appels d'offres, exécution et suivi des travaux d'entretien réalisés par des entreprises sélectionnées
- Gestion des sinistres : mise en œuvre et suivi des déclarations de sinistre

Départ du locataire

Le locataire peut rompre le bail à tout moment à condition de respecter le délai de préavis. Si le locataire n'a pas à prendre à sa charge les coûts inhérents à la vétusté du logement, il doit assumer les coûts des détériorations dont il est responsable. Pour éviter toute mauvaise surprise, nous procédons comme suit :

- Visite du bien pour vérifier l'état de votre bien et valider avec le locataire sortant les travaux nécessaires à sa charge en prévision de l'état des lieux
- Réalisation de l'état des lieux de sortie
- Remboursement du dépôt de garantie après déduction des sommes dues

Remise en location

Afin de maximiser vos revenus locatifs, il est essentiel de minimiser le temps de carence entre deux locataires. Nous nous engageons à entamer, dès la réception du préavis de départ, la procédure de remise en location.

- Nous vérifions si un réajustement du loyer est envisageable en respectant l'indice de référence des loyers
- Nous mettons en ligne votre annonce et communiquons sur votre bien
- Nous gérons les visites et sélectionnons les candidats locataires.
- Nous nous occupons de l'installation du nouveau locataire (état des lieux, rédaction du bail, remise des clés)

Constitution de votre dossier

I – Pour le propriétaire

- Pièce d'identité
- Relevé d'identité bancaire
- Titre de propriété
- Taxe foncière
- Attestation assurance PNO

II – Si le bien est non loué

- 1 jeu de clés et carte d'accès
- Les diagnostics obligatoires
- L'attestation d'entretien de la chaudière
- Le certificat de ramonage de la cheminée

III – Si le bien est loué

- Une copie du dossier locataire
- Une copie du bail actuel
- Les coordonnées du locataire
- Une copie de l'état des lieux d'entrée
- L'attestation d'assurance du locataire

MANDAT DE GESTION LOCATIVE

Cachet de l'agence: Immo' Camargue
Sarl LMI au capital de 5.000€
42 Rue du Faubourg du 12 avril
30220 Aligues-Mortes
RCS Nîmes n° 500 788 955
SIRET 500 788 955 00036
CPI : 3002202000000011
Garantie ODE Insurance

Représenté par: **M. LOMBARD Mylan**
Gérant Tél. **09 59 45 29 72**

Qualité: Agent commercial, inscrit au RSC de son I°P

Nous soussignés _____

demeurant _____

E-mail: _____

agissant conjointement et solidairement **EN QUALITÉ DE SEULS PROPRIÉTAIRES**, des lieux ci-dessus, par la présente afin de gérer et administrer les biens et droits, ci-dessus désignés, nous engageant à produire toutes justifications de propriété.

* Si vous ne souhaitez pas faire l'objet de prospection commerciale par voie électronique, veuillez vous inscrire gratuitement sur la liste d'opposition prévue à l'article 1223-1 du code de la consommation sur le site Internet www.opffr.com ou par courrier adressé à: Société Opposant, Service Bloctel - 6, rue Nicolas Steno - 19000 Tournai. Si vous êtes déjà inscrit à la liste Bloctel, il est également possible de communiquer vos coordonnées téléphoniques nous autorisant à utiliser celles-ci pour vous rappeler dans le cadre de la présente opération.

I - SITUATION - DÉSIGNATION ET CONSISTANCE DES LIEUX

Appartement Maison Boutique
 Garage n° _____ Cave n° _____

Numéro(s) de lot(s) si copropriété: _____

Immeuble sis à _____

Information sur les équipements d'accès aux technologies de l'information et de la communication (loi du 06/07/09): Oui Non

II - USAGE :

habitation mixte habitation/professionnel professionnel commercial
 meublé nu

III - CONDITIONS DE LOCATION :

• Durée du bail: _____

• Loyer mensuel: _____

• Charges (provisions mensuelles): _____

• Surface habitable (Loi du 6 juillet 1989), en m²: _____

• Périodicité des paiements: _____

• Dépôt de garantie: _____

IV - REDDITION DES COMPTES :

Un relevé de comptes devra nous être délivré tous les: _____
 Mois Trimestre Autre _____

Date: _____

et au moins une fois l'an, un relevé détaillé des opérations de gestion.

Les virements s'effectueront sur le compte (joindre RIB): _____

V - HONORAIRES

HONORAIRES DE GESTION

Les honoraires se rapportant à votre gestion sont librement déterminés mais sont conformes au tarif affiché dans vos locaux.
Ils sont fixés à (TVA en sus au taux légal en vigueur): _____

_____ T.T.C.

Avec un minimum mensuel de _____ euros.

Ils sont à notre charge et seront prélevés sur chaque relevé de compte.

En outre, vous percevez des honoraires pour toutes autres prestations que vous serez amenés à établir dans le cadre de votre mission, selon le tarif ci-annexé et affiché dans vos locaux.

HONORAIRES DE LOCATION

1) Pour les locations exclues du champ d'application de la loi du 6 juillet 1989, les honoraires de négociation, de rédaction et d'états des lieux d'entrée et de sortie, seront de: _____ T.T.C.

À la charge du _____

2) Pour les locations régies par la loi du 6 juillet 1989, montants des plafonds T.T.C.: _____

(dans la limite des plafonds définis par décret):

Les honoraires de négociation à la charge exclusive du bailleur seront de: _____ T.T.C.

• Les honoraires de visite, de constitution du dossier, de rédaction du bail partagés entre le bailleur et le locataire seront de: _____ T.T.C.

- charge bailleur _____ T.T.C.
- charge locataire _____ T.T.C.

• Les honoraires d'état des lieux d'entrée, partagés entre le bailleur et le locataire seront de: _____ T.T.C.

- charge bailleur _____ T.T.C.
- charge locataire _____ T.T.C.

• Les honoraires d'état des lieux de sortie seront de: _____ T.T.C.
- charge bailleur _____ T.T.C.

VI - CONDITIONS PARTICULIÈRES : _____

VII - MOYENS DE DIFFUSION DES ANNONCES COMMERCIALES : _____

VIII - DURÉE ET DÉLÉGATION

CE PRÉSENT MANDAT VOUS EST DONNÉ POUR UNE DURÉE DE _____ ANNÉES (10) À COMPTER DE CE JOUR. IL POURRA ÊTRE RÉVISÉ PAR CHACUNE DES PARTIES PAR LETTRE RECOMMANDÉE AVEC DEMANDE D'AVIS DE RÉCEPTION TROIS MOIS AVANT CHAQUE DATE ANNIVERSAIRE. EN CAS DE DÉCÈS DU MANDATAIRE POURRA SE SUBSTITUER TOUTE PERSONNE POURSUIVRAIT AUX MÊMES CONDITIONS POUR LE COMPTE DE SES HÉRITIERS, AYANTS-DROITS OU ACQUÉREURS. DE MÊME LE MANDATAIRE POURRA SE SUBSTITUER TOUTE PERSONNE PHYSIQUE OU MORALE DE SON CHOIX, NOTAMMENT EN CAS DE CHANGEMENT DE LA FORME JURIDIQUE DE SON EXPLOITATION OU DE VENTE DE SON FONDS DE COMMERCE.

Les prescriptions de l'article L 136-1 modifiée à l'article L 215-1 du code de la consommation ne sont pas applicables au présent contrat.

IX - MISSION DU MANDATAIRE

Tous pouvoirs vous sont donnés pour accomplir tous actes d'administration et de gestion en notre nom et pour notre compte, notamment:

• rechercher, en exclusivité et par tous moyens que vous jugerez appropriés, des locataires, établir et signer les baux, les états des lieux, les congés; le tout aux prix, charges, durée et conditions que vous aviserez; procéder à la révision des loyers;

• faire établir les diagnostics nécessaires;

• vous adjoindre ou substituer tout professionnel de votre choix pour l'accomplissement de votre mission de recherche de locataires et d'établissement du bail;

• encaisser toutes sommes représentatives de loyers, charges, indemnités d'occupation ou autres relatives au bien géré, percevoir et conserver tout dépôt de garantie; déposer ces fonds sur le compte de l'agence et les utiliser selon l'usage qui vous semblera le plus utile dans le cadre de la gestion;

• nous prévenir en cas de nouvelle location, vous dispensant de la lettre recommandée prévue à l'article 67 du décret n°72-676 du 20 juillet 1972;

location des biens, ci-avant désignés, et nous nous engageons à diriger vers vous toutes les demandes qui nous seraient adressées personnellement.

Nous nous interdisons de conclure directement avec tout candidat présenté par vous, même après l'expiration ou la résiliation du présent mandat et ce pendant une durée d'un an suivant la fin du mandat.

CLAUDE PÉNALE :

EN CAS DE VIOLATION DE NOTRE PART DE L'EXCLUSIVITÉ OU D'UNE OU PLUSIEURS DES OBLIGATIONS ISSUES DU PRÉSENT PARAGRAPHE, NOUS VOUS RÉGLERONS UNE INDEMNITÉ COMPENSATRICE FORFAITAIRE, D'UN MONTANT ÉGAL À LA RÉMUNÉRATION CONVENUE AU PRÉSENT MANDAT.

Art. 78 du décret du 20 juillet 1972

Passé un délai de trois mois à compter de sa signature, le mandat contenant une telle clause peut être dénoncé à tout moment par chacune des parties, à charge pour celle qui entend y mettre fin d'en aviser l'autre partie quinze jours au moins à l'avance par lettre recommandée avec demande d'avis de réception.

Nous nous engageons à remettre au mandataire dans les plus brefs délais toutes pièces relatives au bien à louer, notamment:

• au logement décent,

• aux normes d'habitabilité et de sécurité,

• à la surface habitable,

• aux éventuels sinistres ayant donné lieu au règlement d'une indemnité garantissant les risques de catastrophes naturelles ou technologiques, visés à l'art. L. 125-2 du Code des assurances,

• à l'éventuelle option pour un régime fiscal particulier (Pinel, Scellier, ...).

• à l'information des locataires ou candidats locataires.

XII - LOGEMENT DÉCENT

Concernant les locations à usage d'habitation principale, celles régies par la loi du 6 juillet 1989, les locaux meublés, les logements attribués ou loués en raison d'une fonction ou d'un emploi et les logements occupés par des travailleurs saisonniers; le mandat s'engage à délivrer et à maintenir le logement en conformité avec le décret n°2002-120 du 30 janvier 2002.

XIII - NORMES EN VIGUEUR

Le mandant certifie que le bien objet des présentes correspond à toutes les normes en vigueur au jour de la signature (habitabilité, sécurité, accessibilité des établissements recevant du public, etc.). Dans le cas contraire, le propriétaire s'engage à faire sans délai les travaux nécessaires pour mettre son bien en conformité.

XIV - INFORMATION DES LOCATAIRES OU CANDIDATS LOCATAIRES

Les baux conclus ou renouvelés, qu'ils soient soumis à des dispositions d'ordre public ou non, nécessitent l'établissement des diagnostics

gnostics suivants: _____

La diffusion d'annonces portant sur le bien objet du présent mandat ne pourra débiter qu'à compter de la transmission du DPE et de l'état des risques au mandataire.

Lorsque l'immeuble est soumis au statut de la copropriété, le bailleur communique au locataire les extraits du règlement de copropriété concernant la destination de l'immeuble, la jouissance et l'usage des parties privatives et communes, et précisant la quote-part afférente au lot loué dans chacune des catégories de charges.

XV - FRAIS ET HONORAIRES

Les honoraires du mandataire, pour les locations régies par la loi n° 89-462 du 6 juillet 1989 résultent de l'article 5 de ladite loi et sont fixés par le décret n° 2014-890 du 1^{er} août 2014.

Pour les locations exclues du champ d'application de la loi n° 89-462 du 6 juillet 1989, les honoraires sont librement déterminés mais sont conformes au tarif affiché dans vos locaux.

La rémunération donne lieu à facturation, après service rendu.

Les montants des plafonds indiqués au paragraphe IV sont révisables chaque année au 1^{er} janvier en fonction de l'IRL (locations régies par la loi n° 89-462 du 6 juillet 1989).

XVI - DISCRIMINATION

Les parties prennent l'engagement exprès de n'opposer à un candidat à la location des présents biens aucun refus fondé sur un motif discriminatoire au sens de l'article 225-1 du code pénal. Toute discrimination commise à l'égard d'une personne est punie de trois ans d'emprisonnement et 45 000 euros d'amende (article 225-2 du code pénal).

XVII - MÉDIATION DES LITIGES DE LA CONSOMMATION

Tout consommateur a le droit de recourir gratuitement à un médiateur de la consommation en vue de la résolution amiable d'un litige qui l'oppose à un professionnel. À cet effet, le professionnel garantit au consommateur le recours effectif à un dispositif de médiation de la consommation, en vertu des articles L611-1 et suivants du Code de la consommation.

Notre médiateur de la consommation: Association MÉDIAMOCOSUS, 1 Allée du Parc de Mesemena - 884 A - CS 25222 - 44500 LA BAULE CEDREX
Site Internet: <https://medimocosus.fr/adresser-une-consultation>

XVIII - INFORMATIQUE, LIBERTÉ, RGPD

Le mandataire informe le mandant (ou le candidat) et les personnes physiques nécessaires pour l'accomplissement de sa mission, et notamment pour exécuter le présent mandat, diffuse les données

Fait au siège de l'Agence, le (date signature): _____

en deux exemplaires, dont un pour le mandant et un pour l'agence, (signer séparément chaque exemplaire)

Le mandant déclare et reconnaît préalablement à la signature des présentes, il a reçu les informations prévues aux articles L111-1, L113-2 et L121-17 du Code de la consommation, qu'il a eu le temps nécessaire et suffisant pour en prendre connaissance, se renseigner et les comprendre, ainsi que de traitement des données personnelles (RGPD) par le mandataire. Il reconnaît avoir pris connaissance des conditions générales de l'intégralité des présentes pages 1 à 4.

XVI - DISCRIMINATION

Les parties prennent l'engagement exprès de n'opposer à un candidat à la location des présents biens aucun refus fondé sur un motif discriminatoire au sens de l'article 225-1 du code pénal. Toute discrimination commise à l'égard d'une personne est punie de trois ans d'emprisonnement et 45 000 euros d'amende (article 225-2 du code pénal).

XVII - MÉDIATION DES LITIGES DE LA CONSOMMATION

Tout consommateur a le droit de recourir gratuitement à un médiateur de la consommation en vue de la résolution amiable d'un litige qui l'oppose à un professionnel. À cet effet, le professionnel garantit au consommateur le recours effectif à un dispositif de médiation de la consommation, en vertu des articles L611-1 et suivants du Code de la consommation.

Notre médiateur de la consommation: Association MÉDIAMOCOSUS, 1 Allée du Parc de Mesemena - 884 A - CS 25222 - 44500 LA BAULE CEDREX
Site Internet: <https://medimocosus.fr/adresser-une-consultation>

XVIII - INFORMATIQUE, LIBERTÉ, RGPD

Le mandataire informe le mandant (ou le candidat) et les personnes physiques nécessaires pour l'accomplissement de sa mission, et notamment pour exécuter le présent mandat, diffuse les données

du bien à louer sur tous supports, exécuter les baux, administrer le bien, établir les documents juridiques et comptables y afférents, réaliser des travaux, effectuer de la prospection commerciale, mettre en relation avec son réseau ou ses partenaires, et respecter ses obligations légales (lutte anti-blanchiment par exemple).

• En cochant cette case, j'accepte de recevoir de la prospection commerciale sur mon adresse mail

Le mandant dispose d'un droit d'opposition et d'un droit à la limitation du traitement de données les concernant, ainsi que d'un droit d'accès, de rectification, de portabilité et d'effacement de leurs données, de même que de déposer une réclamation à la CNIL.

Pour toutes demandes sur le traitement de vos données, il peut s'adresser au DPO ou responsable du traitement (nom, adresse email et postale): _____

http:// _____

ou sera adressée sur demande par email, ou mise à disposition dans nos bureaux ou lors de prise de contact hors établissement.

Le mandant reconnaît avoir pris connaissance et accepter la dite politique.

Le mandant reconnaît expressément qu'un exemplaire du mandat numéroté et signé est légal en sa possession et l'usage de la rectification des présentes.

L'Agence

« Mandat accepté »

_____ mots
_____ lignes
_____ chiffres
rayés comme nuls

Le Propriétaire

« Bon pour mandat »

Honoraires de gestion

- Loyer hors charges inférieur à 500 € / Mois
10 % TTC du loyer annuel
- Loyer hors charges de 501 € à 700 € / Mois
9 % TTC du loyer annuel
- Loyer hors charges de 701 € à 1.000 € / Mois
8 % TTC du loyer annuel
- Loyer hors charges de plus de 1.001 € / Mois
7 % TTC du loyer annuel

Honoraires de mise en location

Zone non tendue :

Propriétaire :

8 € / m² (visite, constitution du dossier, rédaction du bail...)

3 € / m² (état des lieux)

Locataire :

8 € / m² (visite, constitution du dossier, rédaction du bail...)

3 € / m² (état des lieux)

Zone tendue :

Propriétaire :

10 € / m² (visite, constitution du dossier, rédaction du bail...)

3 € / m² (état des lieux)

Locataire :

10 € / m² (visite, constitution du dossier, rédaction du bail...)

3 € / m² (état des lieux)

Zone très tendue :

Propriétaire :

12 € / m² (visite, constitution du dossier, rédaction du bail...)

3 € / m² (état des lieux)

Locataire :

12 € / m² (visite, constitution du dossier, rédaction du bail...)

3 € / m² (état des lieux)