



IMMO
de
FRANCE



IMMO de FRANCE

22 Boulevard Laromiguière - RODEZ

LOCATION ET GESTION D'APPARTEMENTS
Locaux Commerciaux et Professionnels
SYNDIC DE COPROPRIETES

TRANSACTIONS IMMOBILIERES

Tél : 05.65.73.71.00 – Fax : 05.65.73.71.03

Site Internet : www.immo-de-france-smc.fr

IMMO de FRANCE

Une équipe de professionnels à votre service,
Un savoir-faire issu d'une expérience acquise depuis plus de 30 ans

« Le choix, la qualité, l'assistance et le conseil d'un spécialiste de l'immobilier »

Madame, Mademoiselle, Monsieur,

Vous avez bien voulu nous consulter afin de nous confier éventuellement vos biens immobiliers en gestion. Aussi et dans ce cadre là, il nous semble nécessaire de vous apporter quelques précisions sur le travail que nous effectuerons à votre place :

RECHERCHE D'UN LOCATAIRE

- * Affichage en vitrine
- * Présentation de votre bien sur notre site Internet (www.immo-de-france-smc.fr)
- * Publicité sur plusieurs supports : le Bon Coin, Logic Immo, Top annonces, Unis.. ainsi que sur les journaux locaux principaux (midi libre, centre presse....)
- * Présentation de votre bien mis en Location à travers une plaquette diffusée localement sur différents points de vente des boulangeries « l'épi du Rouergue » dont la fréquentation est très importante
- * Diffusion régulière de cette même plaquette par mail au sein de nombreuses entreprises locales et/ou situées en périphérie
- * Mise en place éventuelle de panneau A LOUER
- * Renseignements sur la situation du locataire et sa solvabilité
- * Engagement de location et établissement du bail (1 mois de loyer de dépôt de garantie)
- * Proposition et vérification de l'adhésion du locataire à un contrat multirisques habitation
- * Information par courrier au propriétaire de la location et de ses conditions
- * Information par courrier au Centre des Impôts de l'identité du locataire (taxe d'habitation)

L'ENSEMBLE SANS AUCUN FRAIS D'AGENCE AU LOCATAIRE (sur location à usage d'habitation)

GESTION COMPTABLE - ADMINISTRATIVE - JURIDIQUE

- * Rédaction des baux
- * Etablissement de documents rendus obligatoires par la loi à des tarifs avantageux (diagnostic amiante, DPE, Etat des risques naturels et technologiques...)
- * Edition des appels comprenant le loyer et les provisions pour charges
- * Edition des premières relances, mise en demeure et suivi du dossier au contentieux auprès d'un huissier
- * Révisions de loyers avec indices en vigueur
- * Etablissement du relevé des charges du locataire une fois par an et régularisation de la situation comptable en fonction des provisions versées
- * Récupération de la taxe d'enlèvement des ordures ménagères auprès du locataire
- * Règlement au syndic des différents appels de fonds
- * Si besoin, en fonction du type de bien, collecte de la T.V.A. que nous reversons à nos clients
- * Envoi d'un relevé annuel qui vous permet d'établir votre déclaration fiscale de revenus fonciers
- * Envoi de comptes rendus de gestion à la fin de chaque trimestre civil
- * Paiement des loyers au propriétaire par virement bancaire

SORTIE DU LOCATAIRE

- * Réception lettre de résiliation du locataire
- * Information par écrit au propriétaire du départ du locataire avec proposition sur les conditions de relocation
- * Information par écrit au locataire de la conduite à tenir pour la sortie des lieux
- * Information à la Perception de la nouvelle adresse du locataire et de la date de départ (taxe d'habitation)
- * Restitution du dépôt de garantie sous réserve de l'état des lieux, des loyers et des charges restant dus
- * Suivi des travaux d'entretien consécutifs à la sortie du locataire, et si les charges lui incombent, retenues sur dépôt de garantie

GESTION TECHNIQUE

- * Etat des lieux d'entrée et de sortie
- * Suivi administratif des sinistres dégâts des eaux ou Dommages Ouvrage s'il y a lieu
- * Suivi des problèmes d'entretien, de petites réparations en cours de bail
- * Suivi des travaux en cas de rénovation d'appartements (tapisseries, peintures, carrelages...), après accord du propriétaire

CONDITIONS D'AGENCE

- * **AUCUN FRAIS D'AGENCE** n'est retenu aux locataires et aux propriétaires en ce qui concerne les appartements ou maisons
- * Les honoraires de gestion sont déduits des loyers, (fiscalement déductibles en totalité des revenus immobiliers)

HONORAIRES : nous consulter

- * Les honoraires (totalement déductibles des revenus) sont calculés sur les encaissements du locataire (loyer, provisions sur charges), mais pas sur le dépôt de garantie.
- * Le mandat de gestion est résiliable tous les 3 mois.
- * Nous conserverons le dépôt de garantie versé par le locataire.
- * Versement des loyers par virement bancaire.
- * Possibilité de souscrire une assurance G.L.I (Garantie Loyers Impayés) moyennant un taux de 1.80 % majoré de 0.30 % (frais de gestion cabinet) soit 2.10 % TTC sur les quittancements, déductibles des revenus fonciers. Le contrat garantit les impayés de loyers avec une durée illimitée dans le temps jusqu'à la remise des clés et jusqu'à épuisement d'une somme égale à 61 000 € par sinistre. Les frais de justice (huissier, avocat...) sont pris en charge également par l'assureur. Une franchise sera appliquée correspondant au montant du dépôt de garantie. Cette assurance prévoit également la détérioration immobilière et une protection juridique.

Nous vous remercions d'avoir bien voulu nous consulter et nous restons à votre entière disposition pour tous renseignements complémentaires.

Le Service Gestion

