

Informations sur une prestation de gestion locative :

En début de bail:

- Définition du montant du loyer en fonction du marché en accord avec le propriétaire bailleur après visite et contrôle de salubrité et descente.
- Sélection des locataires en fonction de critères stricts et exhaustifs, sans discrimination
- Encaissement sans rétention du dépôt de garantie (uniquement pour les baux d'habitation loi de 1989 modifiée)
- A charge du Bailleur :
 - Établissement, obligatoire, par un professionnel qualifié des Diagnostic obligatoires : Diagnostics Performances Énergétiques, Etat des Risques Naturels et Technologiques, Constat des Risques d'Exposition au Plomb (immeuble d'avant 1949), Mesurage Boutin... Etat de l'installation d'électricité et gaz (à partir de 07/2017)
 - Commercialisation, entremise, rédaction du bail et état des lieux
 - Souscription obligatoire d'une assurance Propriétaire Non Occupant (PNO)
 - Sur demande souscription d'une assurance Protection juridique (PJ)
 - Sur demande souscription d'une Garantie des Loyers Impayés (GLI)

En cours de bail :

- Encaissement et recouvrement des loyers et des provisions pour charges,
- Règlement pour votre compte des charges et autres frais vous incombant,
- Établissement d'un compte de gérance mensuel (ou autre suivant accord),
- Virement mensuel des fonds détenus pour votre compte (ou autre suivant accord),
- Gestion de l'entretien et des travaux à la charge du propriétaire,
- Suivi de l'entretien et des travaux à la charge des locataires,
- Gestion directe des éventuels conflits,
- Gestion des impayés et des sinistres

Annuellement :

- Révision annuelle du loyer et ajustement des provisions pour charges, ainsi que le suivi de leurs régularisations,
- Vérification annuelle de l'existence d'une assurance habitation souscrite par les locataires,
- Vérification annuelle, le cas échéant, de l'existence d'un contrat d'entretien de la chaudière,
- Édition d'un état annuel d'aide à la déclaration fiscale des revenus fonciers, prestation en sus.

En fin de bail:

- Minimisation des temps de carence entre deux locataires en commençant la procédure de location dès réception du préavis de départ des occupants actuels,
- Assurance de la mise en place de publicités sur Internet et de prospection pour louer votre bien au plus vite,
- Rédaction de l'état des lieux de sortie,
- Suivi de la remise en état par le locataire, le cas échéant,
- Suivi des travaux à la charge du propriétaire, le cas échéant,
- Préparation des factures de remise en état à la charge du locataire sortant,

- Restitution du dépôt de garantie dans le délai légal

Les avantages de la gestion d'un bien immobilier par un professionnel

Maximiser la rentabilité du bien immobilier:

Lorsque le gestionnaire fixe le loyer d'un bien immobilier, il défend les intérêts du propriétaire bailleur. Il entame donc une recherche pour déterminer quel est le meilleur loyer en fonction de :

- ce qui se pratique dans le quartier pour un bien équivalent,
- des prestations intrinsèques du bien à louer et son état,
- de la cible de locataires souhaitée,

A l'occasion d'un changement de locataire, le gestionnaire ne se contente pas de reconduire l'ancien loyer, mais recommence la démarche dans le but d'apporter toujours la meilleure rentabilité au propriétaire bailleur, en lui proposant parfois des améliorations à apporter à son bien.

En cours de bail, chaque année, le loyer est automatiquement indexé. Ces augmentations légales aussi minimes soient elles ne sont pas à négliger car en définitive, ce sont les petits cours d'eau qui font les grandes rivières.

Minimiser les risques d'impayés :

Minimiser le risque d'impayé ne consiste pas uniquement à souscrire une assurance loyer impayé. Il s'agit d'une démarche qui commence dès le choix du locataire:

Le gestionnaire doit insister considérablement sur le choix du locataire et vérifier rigoureusement la solvabilité des candidats en contactant son employeur, sa banque et éventuellement son ancien propriétaire. Dans la plus part des cas, il doit exiger une caution solidaire de préférence d'un tiers et non d'une banque ou d'un organisme de caution solidaire mutuel, qui répond aux mêmes exigences de solvabilité. Un bon gestionnaire ne doit pas prendre de risques avec vos revenus.

Assurer ses revenus locatifs:

Les risques financiers en cas d'impayés sont lourds, surtout si les loyers présentent une source de revenu essentielle pour un foyer, et particulièrement en cas d'endettement pour l'achat du bien immobilier. Pour s'en prémunir, il existe des solutions à ce risque, par le biais d'une assurance « loyers impayés » pour un coût qui avoisine les 5% des loyers si elle est souscrite directement par un propriétaire bailleur (coût d'une assurance acquise par un particulier auprès d'une banque ou d'un assureur, hors Robien). Par ailleurs, ces assurances ne couvrent généralement que 12 à 18 mois d'impayés. Par le biais d'un contrat de gestion locative, le gérant bénéficiant d'un « contrat groupe », le taux peut descendre à moins de 3 % des loyers et couvrir toute la période des impayés, ainsi que les frais de procédure (relance, mise en demeure, etc), et parfois même les détériorations mobilières.

Se prémunir contre d'éventuelles poursuites judiciaires :

Les obligations contractuelles entre locataire et propriétaire sont en constante évolution. Le propriétaire doit fournir au locataire un appartement aux normes de sécurité notamment en matière d'installation de gaz et d'électricité. Un diagnostic plomb doit être effectué, et éventuellement amiante (non obligatoire en matière de location). Le locataire est dans l'obligation d'assurer l'appartement, de souscrire un contrat de maintenance de la chaudière, de faire ramoner les conduits de cheminée. Chaque manquement à ces obligations est une source de conflit entre propriétaire et locataire. Certains accidents domestiques peuvent donner suite à des poursuites pénales.

Votre gestionnaire veille pour vous à l'application stricte de la législation en vigueur et vous décharge de vous tenir informé des évolutions de loi et vous évite des conflits inutiles entre locataire et propriétaire consommateurs de temps et de ressources considérables, et qui en définitive, pénalisent la rentabilité de votre investissement.

Gagner du temps :

Contrairement à l'idée reçue, la gestion d'un bien immobilier est très consommatrice de temps. Une étude publiée dans le « Particulier » en octobre 2004 et toujours d'actualité, indique que la gestion d'un bien immobilier occupe un temps impressionnant évalué, selon l'étude à plus de 100 heures de travail pour le propriétaire, sur la durée d'un bail de trois ans.

Une tranquillité d'esprit :

Sans forcément envisager le pire, la délégation de gestion d'un bien immobilier procure une réelle tranquillité d'esprit, ne serait-ce qu'en instituant un intermédiaire entre le propriétaire bailleur et ses interlocuteurs:

- Le locataire, avec lequel la relation peut se détériorer en cas d'incident
- Les prestataires (assureurs, entrepreneurs de travaux), dont les propositions et devis ne semblent pas toujours lisibles ou comparables
- Le Syndic et les autres copropriétaires, interlocuteurs incontournables
- L'administration (impôts, services municipaux, organismes sociaux, CAF, ...)

Cet intermédiaire garantit la prise en charge de tous les problèmes pouvant survenir le long du bail. S'il informe le propriétaire de toutes ses actions sur le bien concerné, il ne demande son intervention que sur les sujets définis préalablement par celui-ci.

La déduction des honoraires des revenus fonciers :

Les honoraires facturés par l'administrateur de biens, tant sur sa gestion, l'assurance que sur la protection juridique, sont déductibles des revenus fonciers.

Professionnalisme :

Votre administrateur de biens, doit disposer d'une carte professionnelle pour exercer, ainsi que d'une assurance en responsabilité civile et d'au moins une garantie financière et il est régulièrement contrôlé sur sa gestion comme sur ses obligations relatives à sa formation continue, son affichage, ... tout ceci afin de vous garantir une gestion saine et sérieuse.