



COSTE Immobilier

TRANSACTION / LOCATION / GESTION

13, rue des Lilas 38000 MEYLAN

Tél : 04 76 18 98 69

coste.immobilier@wanadoo.fr

La Gestion du Patrimoine...

C'est un Métier !



Pourquoi faire gérer son patrimoine par une agence ?

La gestion de votre patrimoine immobilier vous confronte à une multitude de démarches souvent complexes dont les caractères techniques, juridiques et fiscaux tendent à se renforcer.

Les contraintes de la gestion locative ont conduit à une professionnalisation en rapport avec l'importance des enjeux liés au devenir de votre patrimoine.

Parce que la gestion de votre bien immobilier demande une attention permanente et une réelle disponibilité, nous sommes soucieux de vous apporter un suivi personnalisé pour chacun des biens pour lequel vous nous aurez mandatés.

Cette prestation globale est déductible de vos revenus fonciers

Notre mission
(Locaux à usage d'habitation)

1 – La Location :

- *Recherche de locataire :*
 1. *au sein de notre fichier agence*
 2. *publicité (Internet)*
 3. *affichage vitrine*
 4. *relations étroites avec le service logement des grandes entreprises locales*
- *Accompagnement sur place de chaque candidat locataire*
- *Étude des dossiers de candidature et sélection*
- *Établissement d'un bail en conformité avec la loi en vigueur*
- *Suivi des diagnostics techniques obligatoires*
- *Établissement contradictoire de l'état des lieux, par nous-même, à l'entrée et à la sortie du locataire.*
- *Remise des clés au locataire entrant après avoir obtenu le justificatif de son assurance multirisque habitation sur les biens loués*
- *Au départ du locataire après validation de son congé, et accord de votre part, recherche active, et au plus tôt, d'un nouveau locataire, avec à nouveau la mise en œuvre des différentes phases énoncées ci-dessus*

2 - La Gestion :

- *Suivi et encaissement des loyers, charges, dépôt de garantie à l'entrée du locataire, indemnités d'occupation ou d'assurances, etc...*
- *Relance et rappel du locataire retardataire pour le paiement des loyers et charges.*
- *Établissement des quittances et autres attestations*
- *Établissement des documents au bénéfice du locataire (allocation logement, etc....)*
- *Règlement des charges de copropriété au syndic après vérification.*
- *Faire exécuter toutes menues réparations ou celles plus importantes si urgentes et à vous en aviser rapidement*
- *Calcul et signification au locataire de la réévaluation annuelle de loyer et provision pour charges après vérification des comptes adressés par le syndic (répartition des charges locatives)*
- *Renouvellement ou résiliation du bail, suivant les dispositions de la loi du 6 juillet 1989*
- *Établissement d'un compte rendu trimestriel de gestion contenant notamment le détail de toutes les recettes et les dépenses faites pour votre compte*
- *Sur votre demande, vous donner tous les éléments pour la déclaration annuelle des revenus fonciers*
- *Rédiger toute demande de subvention ANAH*
- *Établissement des déclarations nécessaires (concernant le locataire) auprès des services fiscaux (avis de déménagement, etc...)*
- *Relation avec les entreprises de votre choix pour les travaux éventuels de réparation (consultation, devis, suivi, règlement)*
- *Règlement, par virement bancaire, le 20 de chaque mois*

Notre engagement

- *Le Mandat*

La loi du 2 janvier 1970 nous oblige à détenir un MANDAT signé entre le bailleur et nous-même.

L'une ou l'autre des parties peut le résilier au terme de chaque année à condition d'en aviser l'autre partie par lettre recommandée avec avis de réception, trois mois avant la date anniversaire

Par dérogation expresse aux dispositions de l'article 2003 du code civil, le décès du propriétaire n'emportera pas la résiliation de plein droit du mandat qui se poursuivra avec les ayants droit du propriétaire, fussent-ils mineurs ou autrement incapables.

D'autres conditions d'exécution du mandat peuvent être convenues entre les parties : elles sont expressément stipulées au mandat.

Notre rémunération

- ***Honoraires de location :***

Les honoraires de location couvrent les prestations décrites au chapitre 1-Location

Montant : 13.04 %^{TTC} des loyers annuels charges comprises

Ils sont supportés par moitié entre le propriétaire et le locataire

*Ils ne sont dus qu'une fois à l'entrée de chaque locataire
Et sont déductibles des revenus fonciers.*

- ***Honoraires de gestion :***

Les honoraires de gestion couvrent toutes les prestations décrites au chapitre 2-Gestion et sont à la charge du propriétaire.

Ils sont déductibles des revenus fonciers.

Montant :

- loyer < 620 € : 6,69 % HT soit 8,03% TTC
(des sommes encaissées)
- loyer > 620 € : 5,94 % HT soit 7,13 % TTC
(des sommes encaissées)

- ***Assurance :***

Une assurance loyers impayés et détériorations immobilières (facultative) peut être souscrite (voir conditions de garantie en agence)

Coût de l'assurance : 2,50 % du loyer charges comprises (déductible des revenus fonciers)

Honoraires : 1,22 % TTC du loyer charges comprises (déductibles des revenus fonciers)

Simulation

- Encaissement :

Loyer net : _____ €

Provision pour charges : _____ €

Montant encaissement mensuel : _____ €

- A déduire :

Honoraires de gestion HT : _____ €

TVA sur honoraires 20,00% _____ €

Appel de fonds charges courantes : _____ €

Assurance « loyer impayé » : _____ €

Montant mensuel à déduire : _____ €

- Solde net mensuel : _____ €

L'agence COSTE IMMOBILIER votre partenaire s'engage

Accompagnement personnalisé

Garantie « loyer impayé »

Visites et état des lieux

Assistance technique, juridique et fiscale

Disponibilité

Garantie FNAIM

19 années d'expérience

Fichier clients

Mise en valeur du bien (vitrine, Internet)

Rigueur

Dix bonnes raisons de nous faire confiance ☺

A bientôt !

Virginie BAUSSAND