

# GESTION IMMOBILIERE GERMAIN

**G.I.G** est une société spécialisée dans la gestion immobilière, filiale de TRUSTY IMMOBILIER elle a son siège social à Toulon 83000 115 Avenue Franklin Roosevelt Res Le Cygne III, et est représentée par Mme GERMAIN Rachel.

RCS Toulon n° 814 977 864. SIRET n° 814 977 864 00010. Code APE : 6820B  
Titulaire de la carte professionnelle « GESTION IMMOBILIERE » N° CPI 8305 2016 000 003 227 délivrée par la C.C.I du Var.

Adhérant pour la garantie financière à la société : C E G C, Compagnie Européenne de Garanties et Cautions, 16 rue Hoche Tour Kupka B TSA 39999 La Défense Cedex 92919.

Assurance RCP ALLIANZ police n° 41404407 VERSPIEREN 8 ave du stade de France 92218 La plaine Saint Denis.

La gestion locative consiste à gérer à la place du propriétaire son patrimoine immobilier locatif. Confier son bien à un professionnel de l'immobilier vous permet d'optimiser sa rentabilité en toute tranquillité. Vous bénéficiez alors de ses conseils, de son expertise et de services confortables.



En fonction de vos besoins, le gestionnaire immobilier peut vous assister pour toutes les obligations techniques, juridiques et fiscales qui concernent votre bien :

## Nos missions



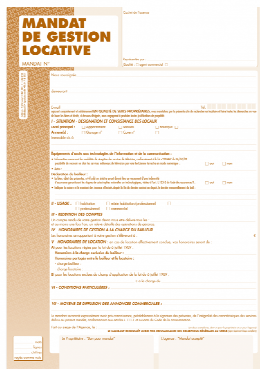
Nous avons pour objectif de faciliter la vie des propriétaires bailleurs tout en leur rendant service. Nous prenons en charge intégralement la gestion locative du bien immobilier, mais également toutes les relations avec le locataire et les parties prenantes à cette location.

1. Une des premières missions consiste à estimer et contrôler la valeur locative de votre bien, notamment par rapport à la tendance des prix du marché local.
2. Nous nous chargeons de la promotion ainsi que de la visibilité de ce dernier dans les sites d'annonces et d'offres, afin de louer le bien locatif dans les meilleurs délais. Diffusion de l'offre (affichages, panneaux, annonces vitrines, presse locale, internet,.....)
3. Une mission essentielle commence par la sélection d'un locataire. Cela reste un choix important, car trouver un locataire de confiance permet de favoriser une location saine et généralement dénuée de tous problèmes.

Visite accompagnée du logement avec les candidats, constitution et sélection des candidats, vérification de la solvabilité des candidats, sélection rigoureuse de futur locataire. Le choix de ce locataire devra également répondre aux critères de sélection du propriétaire.

4. En tant que gestionnaire, nous avons pour obligation d'informer le propriétaire bailleur des formalités administratives obligatoires et de les faire réaliser le cas échéant, si elles n'ont pas été faites.
5. En cas de travaux, notre expérience nous permet d'apporter au propriétaire une appréciation précise, garantissant les solutions les mieux adaptées aux problèmes rencontrés, nous suivons ces travaux et nous intervenons le cas échéant auprès des professionnels que nous connaissons bien et avec lesquels nous travaillons depuis de nombreuses années.

## Le mandat de gestion locative



A travers ce mandat de gestion, vous donnez à un professionnel le pouvoir de gérer tout, ou en partie votre patrimoine immobilier. Le mandat de gestion, doit être signé par les deux parties (mandant et mandataire) et être rédigé en deux exemplaires.

Doivent y figurer les informations suivantes :

L'identité des parties

La situation et désignation du bien

Les objectifs et missions de gestion

Les engagements du mandant

Le montant de calcul de la rémunération du mandataire

La durée du mandat...

Les frais de gestion locative

Les dépenses liées à la location d'un bien immobilier ne se résument pas au paiement du loyer. D'autres frais annexes notamment en matière de gestion locative doivent être pris en compte dans votre budget.

## Gestion courante



- Faire établir **les diagnostics obligatoires** par un professionnel (si ceux-ci n'existent pas) Amiante, Etat des Risques naturels, miniers et Technologiques, Superficie habitable, Etat des installations gaz et électricité ainsi que le Diagnostic de performance énergétique

- Rédaction de tous les documents (Baux de location, actes de caution solidaire, procuration, avenant.)
- Établissement des états des lieux contradictoire à l'entrée et à la sortie
- Encaisser, percevoir tous loyers et charges locatives
- Encaisser le dépôt de garantie
- Donner quittances ou reçus
- Donner et accepter tous congés
- Procéder à la révision des loyers
- Relancer les locataires si retard de paiement
- Récupérer auprès du locataire la taxe des ordures ménagères
- Aviser des interventions techniques nécessaires du logement sur demande écrite du locataire.
- S'assurer annuellement de la souscription d'une assurance M.R.H. par le locataire
- Résilier ou faire résilier tous baux de location quand il y a nécessité
- Aviser le mandant de la vacance du logement
- Aviser le mandant des impayés
- Informer le mandant des sinistres
- Reverser mensuellement tous les 15 du mois 80% du loyer encaissé avec relevé et suivi du compte mensuel.
- Envoyer par courrier des Comptes rendu de gestion (envoi trimestriel)
- Gestion comptable et bancaire
- Mettre en place un prélèvement mensuel à la demande du locataire
- Ou avec le locataire prévoir le moyen de paiement des loyers, chèque, virement.
- Enregistrer la demande écrite d'intervention du locataire
- Sélectionner les prestataires( plombier, électricien, peintre, maçon etc....)
- Gérer les devis
- Commander l'intervention des travaux après accord du mandant
- Suivi et réception des travaux
- Payer les charges de copropriété sur la base des loyers perçus.
- Gestion comptable et gestion des travaux
- Souscrire, signer et résilier tous contrats
- Mutualisation des honoraires de recherche de locataire
- Suivi permanent et personnalisé de chaque location
- Représentation du propriétaire face aux syndicats de copropriété
- Représentation du propriétaire aux assemblées générales
- Révision annuelle des loyers

## Rémunération du gestionnaire



Le mandataire percevra une rémunération convenue d'un commun accord, arrêtée et acceptée à 5,5% ht soit 6,6 % ttc des sommes ou valeurs dont la perception résulte de l'administration du bien.

A la mise en location du bien, le mandataire perçoit des honoraires de location, calculés en fonction de la surface habitable du logement.

Auquel, s'ajouteront les frais d'établissement des états des lieux d'entrée calculés en fonction de la surface habitable du logement.

Ces sommes seront payées à la signature du bail ou prélevées sur le 1er loyer lors de la mise en place du locataire.

Au moment de la signature du bail d'un bien géré par notre agence, il faudra vous acquitter de frais d'agence.

Conformément à la loi ALUR, ces honoraires de mise en location d'un logement restent à la charge du propriétaire. Seuls quatre prestations doivent être facturées conjointement au locataire et au propriétaire:

La visite du logement, la rédaction du bail, la constitution du dossier, l'état des lieux d'entrée



- Ces honoraires sont plafonnés en fonction de la zone d'habitation du bien à louer. Toulon et son agglomération sont considérés comme zone tendue, les honoraires de location sont calculés sur la base de 10 € par m<sup>2</sup> de surface habitable.



- Et pour la réalisation de l'état des lieux, les honoraires de location sont calculés sur la base de 3 € par m<sup>2</sup> de surface habitable.

Pour toutes les autres prestations, voir ci-après notre grille tarifaire

## Les autres actes de gestion locative que vous n'aurez plus à prendre en charge

### L'assurance habitation



Dans le cadre d'une location vide, le gestionnaire est amené à réclamer au locataire la preuve qu'il s'est assuré en Multi risques habitation qu'il aura souscrit auprès de l'assureur de son choix. C'est une obligation légale, le locataire, est responsable vis-à-vis du propriétaire des dommages causés à l'immeuble occupé. En cas d'incendie, d'explosion ou de dégâts des eaux, l'assureur dédommagera directement le propriétaire. Une attestation doit être remise au propriétaire chaque année à date anniversaire. A défaut, et si le contrat le prévoit, il peut résilier le bail.

Si le locataire ne l'a pas souscrit, le gestionnaire peut être amené à souscrire pour lui cette assurance M.R.H. et se la faire rembourser par celui-ci.

## Le dépôt de garantie



Au moment de la signature du bail, le propriétaire est en droit d'exiger un dépôt de garantie pour couvrir d'éventuels dégradations ou impayés de loyer.

Le montant doit obligatoirement figurer sur le contrat et ne peut excéder **1 mois de loyer**, hors charges pour les locations vides.

Selon la date de signature du contrat, le délai de restitution varie de 1 à 2 mois.

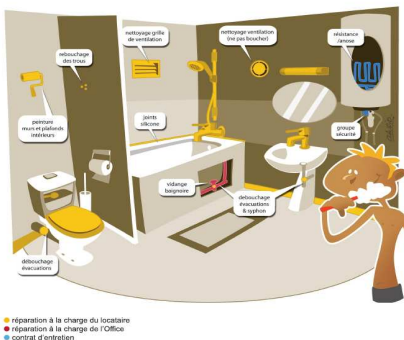
- Pour tout bail signé avant le 27 mars 2014, le dépôt de garantie doit être restitué dans un délai maximal de 2 mois à compter de la restitution des clés.
- Pour tout bail signé depuis le 27 mars 2014, le dépôt de garantie doit être restitué dans un délai maximal de 1 mois si l'état des lieux de sortie est conforme à l'état des lieux d'entrée. Dans le cas contraire, le dépôt de garantie doit être restitué dans un délai maximal de 2 mois.
- Toute retenue sur le dépôt de garantie doit bien évidemment être justifiée par le bailleur.

## Charges locatives, les charges récupérables

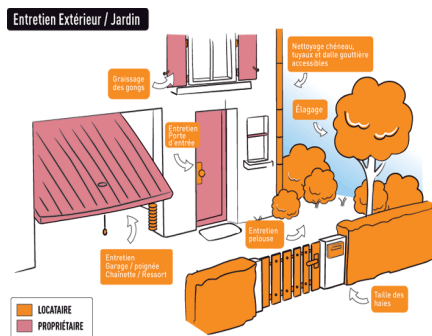


- Initialement prises en charge par le propriétaire, les dépenses liées à l'entretien et aux petites réparations sont refacturées au locataire. Elles donnent lieu à un versement mensuel de provisions et le montant varie en fonction de ce qu'elles englobent.

- Ascenseurs et monte-charge (électricité, exploitation, fourniture de produits ou petit matériel d'entretien, petites réparations...)



- Eau froide, eau chaude et chauffage collectif
- Installations individuelles (chauffage et production d'eau chaude, distribution d'eau dans les parties privatives)
- Parties communes intérieures (électricité, fourniture de produits d'entretien et de produits de désinsectisation et désinfection, entretien de la minuterie, des tapis, de vide-ordures, réparation des appareils d'entretien de propreté...)



- Espaces extérieurs (dépenses d'exploitation et d'entretien des voies de circulation, aires de stationnement, abords des espaces verts et équipement de jeux pour enfants)
- Taxes et redevances (enlèvement des ordures ménagères, balayage et redevance assainissement).

Un descriptif détaillé de ces charges et leur montant doivent obligatoirement apparaître sur le contrat de location.

Enfin, elles font l'objet d'une régularisation annuelle. Si les provisions sont supérieures aux dépenses réelles, le propriétaire doit reverser au locataire le trop-perçu, dans le contraire, il demande un complément.

## La taxe d'habitation



Une fois par an, le locataire, doit s'acquitter de la taxe d'habitation.

Calculée d'après sa situation au 1er janvier, elle dépend de la valeur cadastrale locative, de la composition du foyer et de leurs revenus. En cas de déménagement, le locataire reste imposable à l'adresse où il habite à cette date.

La taxe d'habitation et la contribution à l'audiovisuel public doivent être réglées en même temps et par le même mode de paiement.

## Garantie des loyers



Vous permet de sécuriser votre investissement locatif et assure la continuité de vos loyers mais également protège votre logement contre les détériorations immobilières

Trois garanties vous sont proposées :

### La garantie des charges, taxes et loyers impayés :

- Les pertes pécuniaires subies du fait du non paiement des loyers, charges et taxes dus par le locataire.

## La garantie des détériorations immobilière :

- Les frais de remise en état des locaux assurés par comparaison à l'état des lieux d'entrée et de sortie.
- Les frais d'état des lieux de sortie établi par huissier à concurrence de la somme due par le locataire.
- La perte pécuniaire consécutive au temps nécessaire, à dire d'expert, à la remise en état des locaux.

## La garantie protection juridique :



- Traitement des procédures amiables ou judiciaires, exercées contre le locataire, en cas de litiges liés au contrat de location : impayés, dégradations, nuisances, troubles de voisinage, travaux sans accord préalable.....
- Prise en charge des frais de justice, d'avocat, d'assignation et de signification, d'huissier liés à l'exécution de la décision.
- Votre défense devant les juridictions civiles ou pénales, pour contestation du locataire dans l'exécution du contrat de location.

## Documents à fournir lors de la souscription du contrat de gestion

- Pièce d'identité
  - Titre de propriété
  - Dernière taxe foncière
  - Dernier appel de charges par le syndic de l'immeuble
  - Dernier décompte de charges délivré par le syndic de l'immeuble
  - Attestation assurance immeuble (Propriétaire non occupant)
  - Tous les diagnostics en vigueur au jour de la signature
  - Relevé d'identité bancaire ou postal
- 
- **Pour toutes les locations en cours :**
  - Bail, état des lieux d'entrée, acte de caution solidaire, dossier locataire et cautionnaire, état des sommes encaissées depuis le début de l'année, solde du compte locataire à la date de la prise de gérance.
  - Pour chaque logement vacant : toutes les clés, émetteurs...
  - Remise de tous les diagnostics obligatoires (DPE, loi carrez)
  - Attestation diagnostic performance énergétique pour tout logement (obligatoire)



## **Informations concernant l'encadrement des loyers**

L'encadrement des loyers est une loi visant à réduire la spéculation immobilière par le plafonnement des loyers, elle fixe certains principes à respecter par les bailleurs dont un montant du loyer de référence au m<sup>2</sup>.

### **Les zones concernées**

Les zones concernées par cette mesure d'encadrement des loyers sont bien définies et se concentrent dans les zones urbaines. Ce sont 1149 communes faisant partie des vingt-huit plus grandes agglomérations françaises qui bénéficient de cette mesure. Ces zones appelées "tendues" sont des zones géographiques où la demande de logements est beaucoup plus importante que l'offre pouvant générer des loyers trop élevés.

### **Les logements concernés**

La mesure d'encadrement des loyers concerne tous les logements changeant de locataire et qui impliquent donc un nouveau contrat de location. Certains logements ne sont pas concernés par cette mesure comme les logements arrivant pour la première fois sur le marché de la location, les logements inoccupés depuis plus de dix-huit mois ou des logements ayant bénéficié de travaux de rénovation. Toutefois, le loyer de tous les logements parisiens en location doit être fixé grâce à l'indice de référence des loyers.

### **La réglementation des loyers**

La loi ALUR régit les loyers des logements en zone tendue. En cas de changement de locataire, le propriétaire ne doit pas augmenter le loyer perçu par rapport à l'ancien locataire. Toutefois, s'il souhaite vérifier que le loyer est assez conforme à la concurrence, il peut se baser sur l'indice de référence des loyers. Cet indice peut permettre la réévaluation du loyer dans certains cas spécifiques. Deux possibilités s'offrent au propriétaire pour fixer un loyer de référence majoré par rapport à celui payé par l'ancien locataire. La première possibilité est de réaliser des travaux de rénovation améliorant ainsi le logement de manière significative. L'autre possibilité de réviser un loyer est d'avoir un loyer trop bas par rapport à l'indice de référence des loyers. L'augmentation ne peut pas excéder la moitié de la différence entre le loyer établi et le loyer de référence constaté pour un logement similaire dans le voisinage.

## **Informations concernant les logements décents**

Aujourd'hui, décret n° 2002-120 du 31.01.02). un logement «décent» doit, être constitué d'au moins d'une pièce principale, éclairée par la lumière naturelle et ventilée par un ouvrant donnant à l'air libre, il devra afficher une surface d'au moins 9 m<sup>2</sup> et une hauteur de 2,2 m sous plafond ou, à défaut, un volume de 20 m<sup>3</sup>.

## **"Eau et gaz à tous les étages".**

Pour bénéficier de l'estampille "décent" tout logement devra disposer : d'une installation de chauffage adaptée ; d'une alimentation en eau potable chaude et froide ; d'une cuisine ou d'un coin cuisine avec évier et permettant la cuisson des aliments ; ainsi que, dans les logements de plus d'une pièce, d'une installation sanitaire indépendante dotée d'un WC et d'une douche. Toutefois, pour les locaux composés d'une pièce unique, le décret admet que cette installation puisse être limitée à un WC extérieur à la double condition que ce dernier soit situé dans le même bâtiment et aisément accessible.

## **Une construction et des équipements aux normes de sécurité.**

Le législateur s'est aussi penché sur la sécurité des occupants. Premier point, le gros œuvre de l'immeuble et de ses accès, en bon état d'entretien et de solidité, doit assurer la protection des lieux contre les eaux de ruissellement et les remontées d'eau. De plus, les matériaux de construction, les canalisations et les revêtements du logement doivent être exempts de risques pour la santé et la sécurité des occupants. Il est précisé que les dispositifs de retenue des personnes tels que les garde-corps des balcons, escaliers, fenêtres et loggias doivent être en bon état. Enfin, les réseaux d'électricité et de gaz ainsi que les équipements de chauffage doivent être en bon état de fonctionnement et respecter les normes de sécurité en vigueur. Le non respect de ces conditions ne remet pas en cause la validité du bail. Mais le locataire, en personne ou représenté par une association, a la faculté d'obliger son propriétaire à mettre les lieux en conformité. Sans accord entre les parties, c'est le juge qui détermine la nature et le délai d'exécution des travaux. À défaut, il pourra réduire le montant du loyer.

A compter du 1er janvier 2018 (décret n° 2017-312 du 9.3.17) les ouvertures du logement (portes, fenêtres mais aussi conduits de cheminées) ainsi que ses murs devront, en plus, présenter une étanchéité à l'air suffisante. À partir du 1er juillet 2018, le logement devra également disposer d'une aération permettant un renouvellement de l'air et d'une évacuation de l'humidité répondant aux besoins d'une occupation normale des lieux et au fonctionnement des équipements.

## Gestion Immobiliere Germain

115 avenue Franklin Roosevelt

Toulon 83000

Tel : 04 94 31 11 11 Fax: 04 94 31 06 90

Tel 06 07 47 81 13

### Honoraires de Location

<b>Rédaction d'un bail de location seul.....</b>	<b>95 € ttc</b>
<b>Honoraires d'entremise et de négociation dûs par le propriétaire</b>	<b>130 € ttc</b>
	Forfait
<b>Rédaction du Bail de location comprenant:.....</b> La visite du logement, la constitution du dossier, la rédaction du bail de location, plafonné à 10 € le M <sup>2</sup> habitable (Loi Alur) (Dû par le propriétaire et par le locataire)	<b>Plafonné à un mois de location</b> CC
<b>Etat des Lieux d'entrée</b> (Dû par le propriétaire et par le locataire)	<b>3 € du m<sup>2</sup> ttc</b>
<b>Etat des Lieux de sortie (dû par le propriétaire)</b>	<b>2 € ttc du m<sup>2</sup></b>
<b>Rédaction du Bail de location d'un garage.....</b>	<b>80 € ttc</b>
<b>Commission de location pour un garage.....</b> (du Loyer annuel Hors Charges à la charge du locataire)	<b>5% ttc</b>
<b>Commission de location d'un local commercial</b> (du Loyer annuel Hors Charges à la charge du preneur)	<b>10% ttc</b>
<b>Rédaction contrat de location Bail Commercial</b> (à la charge du preneur)	<b>300 € ttc</b>
<b>Commission de location d'un local professionnel</b> (du Loyer annuel Hors Charges à la charge du preneur)	<b>10% ttc</b>
<b>Rédaction contrat de location Bail professionnel</b> (à la charge du preneur)	<b>200 € ttc</b>
<b>Commission de location d'un local Association</b> (du Loyer annuel Hors Charges à la charge du preneur)	<b>10% ttc</b>
<b>Rédaction contrat de location Bail professionnel</b> (à la charge du preneur)	<b>130 € ttc</b>

Tous les prix affichés T.V.A de 20% Inclusive	
<b>CONDITIONS GENERALES</b>	
<b>Conditions au 1er Février 2016</b>	
<b>Gestion immobilière courante</b>	<b>6,6% ttc des sommes encaissées</b>
Renouvellement de contrat de location: 75 € ttc	
Travaux supérieurs à 170 € ht (sur devis) 3% du montant ht.	
Travaux urgents inférieurs à 170 € ht, 6% ttc du montant ht.	
Photocopies 0,20 ttc l'unité	
Honoraires d'aide à la déclaration des revenus fonciers: 15 € ttc	
Suivi et gestion des diagnostics forfait 12,00 € ttc	
Honoraires pour la rédaction de ERNMT 12,50 € ttc si établi par l'agence	
Réalisation de tous les diagnostics (contact avec diagnostiqueurs) 6,6% ttc	
Représentation du mandant en AG, tarifé au prix de l'heure passée 64€ ttc/h	
Tenue de compte bancaire 1,22 € ttc mensuellement	
Avenant 40 € ttc	
Frais postaux, forfait 1,58 € ttc par lot et mensuellement	
Frais administratifs mensuels: 3,00 € ttc	
Frais de décompte de fin de gestion: 65 € ttc	
Suivi des travaux 3% ttc du montant ht, des travaux supérieurs à 2000 € ht	
Si présence d'un maître d'œuvre 1% du montant ht.	
Constitution dossier contentieux 150 € imputé au locataire	
Constitution dossier ANAH en cas de travaux 6,6% de la subvention	
Souscription de la Garantie des Loyers impayés: 2,80%	
<b>Expertise</b>	
<b>Tarif Horaire</b>	<b>84 € ttc</b>
<b>Avis de valeur verbal</b>	<b>80 € ttc</b>
<b>Avis de valeur écrit</b>	<b>160 € ttc</b>
<b>Frais de déplacement:</b> Applicable pour toutes prestations situées au-delà d'un rayon de 12 kms, départ de l'agence de Toulon application du barème kilométrique des impôts	



## **La mise en location**

- Diffusion publicitaire des biens à louer
- Etude des candidatures des locataires
- Signature des baux, révision des loyers

## **La gestion courante**

- Quittancement et recouvrement des loyers
- Reversement mensuel des loyers accompagné d'un compte détaillé des dépenses et des recettes

## **Les réparations**

- Gestion des devis et des réparations nécessaires par le biais d'un entrepreneur mandaté

## **La partie juridique et fiscale**

- Rédaction des contrats de location
- Rédaction des états des lieux
- Gestion des congés des locataires
- Paiement des charges de copropriété
- Assistance pour les formalités administratives (déclaration fiscale)
- Respect des nouvelles obligations légales

**Pour votre tranquillité et votre sécurité, nous vous proposons des prestations complémentaires**

**Moyennant une rémunération : 7,00% H.T sur toutes les sommes encaissée, 8,40 % TTC**

- Suivi et réception du chantier
- Régler le prestataire
- Déclarer ses sinistres éventuels auprès de la compagnie d'assurance
- Payer les charges de copropriété sur la base des loyers perçus.
- Gestion comptable et gestion des travaux
- Représenter le mandant aux Assemblées Générales de copropriété
- Représenter le mandant devant tous organismes
- Rédiger et remplir toutes demandes de subvention auprès de l'ANAH
- Souscrire, signer et résilier tous contrats
- Aide à la déclaration des revenus fonciers
- Mutualisation des honoraires de recherche de locataire
- Frais d'expertise indicatifs de 100 € TTC (appartement) à la charge du propriétaire.
- Diligenter tous commandements, toutes poursuites judiciaires
- Virement automatique de vos loyers
- Aide à la déclaration des revenus
- Représentation du propriétaire face aux administrations
- Souscription d'une assurance « **Garantie des loyers** » moyennant une cotisation annuelle de **2,70%** (du loyers charges incluses)

### **La mise en location**

- Diffusion publicitaire des biens à louer
- Etude des candidatures des locataires
- Signature des baux, révision des loyers

### **La gestion courante**

- Quittancement et recouvrement des loyers
- Reversement mensuel des loyers accompagné d'un compte détaillé des dépenses et des recettes

### **Les réparations**

- Gestion des devis et des réparations nécessaires par le biais d'un entrepreneur mandaté

### **La partie juridique et fiscale**

- Rédaction des contrats de location
- Rédaction des états des lieux
- Gestion des congés des locataires
- Paiement des charges de copropriété
- Assistance pour les formalités administratives (déclaration fiscale)
- Respect des nouvelles obligations légales