



Cabinet Talençais
AGENCE IMMOBILIÈRE INDÉPENDANTE

OFFRE DE GESTION LOCATIVE

[Cabinet Talençais](http://cabinettalencais.fr)

202, COURS GAMBETTA, 33400 TALENCE - 05.56.74.50.79 – gestion@cabinettalencais.fr

Sarl Aquitaine Patrimoine Gestion- SARL au capital social de 1000€

492 559 752 RCD BORDEAUX – Caisse de garantie CEGC, 128, rue de la Boétie, 75008 Paris – carte de gestion : 33522-2493



Cabinet Talençais

AGENCE IMMOBILIÈRE INDÉPENDANTE

Chères clientes, chers clients,

Avoir mis en place un pôle « Gestion Locative » est un engagement fort et une responsabilité importante pour nous.

C'est pour cela que nous avons choisi pour vous les meilleures conditions juridiques et que notre équipe œuvre pour vous assister dans vos démarches.

Notre objectif est de vous décharger des différentes tâches administratives, de gérer et de défendre au mieux vos intérêts et votre parc locatif afin de vous satisfaire.

Nous mettons un point d'honneur à être à votre écoute pour mieux vous servir.

M PALSEUR Jean-Noël

Mlle GOAS Gwendalynn

[Cabinet Talençais](http://CabinetTalençais.fr)

202, COURS GAMBETTA, 33400 TALENCE - 05.56.74.50.79 – gestion@cabinettalençais.fr

Sarl Aquitaine Patrimoine Gestion- SARL au capital social de 1000€

492 559 752 RCD BORDEAUX – Caisse de garantie CEGC, 128, rue de la Boétie, 75008 Paris – carte de gestion : 33522-2493



Cabinet Talençais

AGENCE IMMOBILIÈRE INDÉPENDANTE

Dans le cadre du mandat de gestion deux missions principales nous incombent : assurer la location de votre bien (I) et en assurer la gestion locative (II).

I - LA LOCATION

RECHERCHE DU LOCATAIRE

Dans le cadre de cette mission, nous nous chargeons de la publicité, nous assurons les visites, la constitution du dossier, et de la rédaction des actes (actes de caution, bail et état des lieux).

Nous prenons le maximum de précautions pour nous assurer de la solvabilité du locataire en lui réclamant notamment lorsqu'il s'agit d'un local à usage d'habitation :

- le justificatif d'un emploi stable par la production des trois dernières fiches de paye et du contrat de travail
- le justificatif de sa situation locative antérieure par la production des trois dernières quittances de loyer
- la copie de son dernier avis d'imposition sur les revenus

La solvabilité du locataire est considérée comme acquise lorsque ses revenus atteignent 3 fois le montant du loyer et que sa situation est stable.

Si tel n'est pas le cas nous exigeons qu'une personne solvable se porte caution. Nous demandons là aussi tous les justificatifs nécessaires.

Cabinet Talençais

202, COURS GAMBETTA, 33400 TALENCE - 05.56.74.50.79 – gestion@cabinettalencais.fr

Sarl Aquitaine Patrimoine Gestion- SARL au capital social de 1000€

492 559 752 RCD BORDEAUX – Caisse de garantie CEGC, 128, rue de la Boétie, 75008 Paris – carte de gestion : 33522-2493



Cabinet Talençais

AGENCE IMMOBILIÈRE INDÉPENDANTE

REDACTION DES ACTES

Une fois le dossier locatif complet nous procédons à la rédaction des actes de caution et du bail.

Nous prenons soins de bien expliquer au futur locataire et au garant l'ensemble des obligations leurs incombant dans le cadre du bail et son fonctionnement.

Nous présentons les obligations du locataire : le paiement du loyer, l'occupation paisible des lieux, être assuré, les éléments à sa charge dans l'entretien des lieux... mais aussi le fonctionnement du bail : le mécanisme de révision du loyer, la régularisation des charges, ...

Nous fournissons l'ensemble des documents obligatoires : le dossier technique du bien, le règlement de copropriété, la liste des charges récupérables, la liste de l'entretien locatif.

L'ETAT DES LIEUX

Nous nous occupons de réaliser les états des lieux entrants et sortants.

Nous relevons lors de l'entrée puis lors de la sortie du locataire l'état de l'appartement, de ses équipements et de ses éléments afin de pouvoir vérifier que celui-ci a bien été entretenu. A défaut, les états des lieux permettent de procéder à des retenues sur le dépôt de garantie et d'obtenir le remboursement de la remise en état.

Cabinet Talençais

202, COURS GAMBETTA, 33400 TALENCE - 05.56.74.50.79 – gestion@cabinettalençais.fr

Sarl Aquitaine Patrimoine Gestion- SARL au capital social de 1000€

492 559 752 RCD BORDEAUX – Caisse de garantie CEGC, 128, rue de la Boétie, 75008 Paris – carte de gestion : 33522-2493



Cabinet Talençais

AGENCE IMMOBILIÈRE INDÉPENDANTE

II - LA GESTION DES LOYERS

Dans le cadre de la gestion locative nous assurons le recouvrement des loyers, la régularisation des charges, le suivi relationnel et administratif des dossiers, le suivi des sinistres et travaux.

L'activité de gestion fera l'objet d'un mandat écrit d'une durée d'un an. Il sera renouvelable par tacite reconduction chaque année pour une durée limitée à dix ans, à défaut de résiliation par l'une des parties, trois mois avant la date d'expiration prévue.

RECOUVREMENT DES LOYERS – POURSUITES

Notre première mission est le recouvrement des loyers. Chaque mois nous appelons les loyers auprès des locataires et leur délivrons une quittance pour l'échéance précédente.

Dans le cas d'un retard ou d'un impayé de loyer nous nous chargeons des relances téléphoniques, écrites et le cas échéant de la mise en place et du suivi de la procédure de recouvrement par voie d'huissier.

SUIVI RELATIONNEL ET ADMINISTRATIF

Nous sommes l'interlocuteur privilégié des locataires. Nous les renseignons, les orientons dans leurs démarches.

Nous assurons aussi le suivi et la mise à jour de leur dossier. Une fois le locataire en place il convient de vérifier qu'il continue à être assuré. Tous les ans nous demandons au locataire de nous fournir son justificatif d'assurance habitation. A défaut de réception nous assurons la procédure de relance pour vous permettre d'être couvert en cas de sinistre

Cabinet Talençais

202, COURS GAMBETTA, 33400 TALENCE - 05.56.74.50.79 – gestion@cabinettalencais.fr

Sarl Aquitaine Patrimoine Gestion- SARL au capital social de 1000€

492 559 752 RCD BORDEAUX – Caisse de garantie CEGC, 128, rue de la Boétie, 75008 Paris – carte de gestion : 33522-2493



Cabinet Talençais

AGENCE IMMOBILIÈRE INDÉPENDANTE

Dans le cas où l'allocation logement du locataire est versée directement auprès du bailleur, nous déclarons annuellement le montant du loyer à la Caf et leur signalons tout accident de paiement afin que les droits soient maintenus.

Nous répondons aussi à l'obligation du bailleur d'informer les impôts des changements de locataires afin de vous éviter la solidarité avec le locataire en cas de non-paiement de ladite taxe.

En cas de sinistre, nous suivons la prise en charge par les assurances. Nous faisons si besoin la déclaration auprès de votre assurance et du syndic, nous vérifions que le locataire a fait les démarches lui incombant. Nous vous représentons éventuellement aux expertises.

Nous nous assurons de l'application des nombreuses lois et réformes dans le domaine locatif : diagnostics obligatoires, délais de restitution du dépôt de garantie, délai de préavis, obligation de sécurité (pose de détecteur de fumée),...

CHARGES LOCATIVES DIVERSES

Selon les conditions du bail, certaines charges sont récupérables auprès du locataire : les factures d'eau, d'électricité, de chauffage et autres charges de copropriété, la taxe d'enlèvement des ordures ménagères ou tout ou partie des impôts fonciers pour certains baux professionnels ou commerciaux.

Annuellement, nous procédons donc à la régularisation des charges afin de récupérer ces charges auprès du locataire et de vérifier que les provisions sur charges perçues sont ajustées.

TRAVAUX DE REPARATION

Lorsqu'il nous est signalé une défectuosité ou formulée une demande de travaux nous prenons contact avec les artisans afin de faire réaliser des devis. Ces devis vous sont transmis pour accord. En cas d'urgence nous faisons intervenir les sociétés compétentes.

Au départ du locataire ou dans le cadre d'un sinistre nous faisons réaliser les devis nécessaires à la prise en charge des dégâts et mandats les artisans compétents pour la remise en état.

Cabinet Talençais

202, COURS GAMBETTA, 33400 TALENCE - 05.56.74.50.79 – gestion@cabinettalencais.fr

Sarl Aquitaine Patrimoine Gestion- SARL au capital social de 1000€

492 559 752 RCD BORDEAUX – Caisse de garantie CEGC, 128, rue de la Boétie, 75008 Paris – carte de gestion : 33522-2493



Cabinet Talençais

AGENCE IMMOBILIÈRE INDÉPENDANTE

DECLARATION DE REVENUS

Vous recevrez chaque année un relevé des éléments nécessaires à l'établissement de votre déclaration de revenus fonciers.

DEPART DU LOCATAIRE - RESTITUTION DU DEPOT DE GARANTIE

Lorsque votre locataire nous signale son départ, nous vous en informons et faisons le point sur le montant du loyer et l'état de l'appartement si besoin.

Suite à la réalisation de l'état des lieux, nous procéderons à la restitution du dépôt de garantie. Si la comparaison entre les états des lieux entrants et sortants révèle des dégradations locatives nous procédons aux retenues nécessaires sur la base de devis que nous faisons réaliser.

Nous assurons le cas échéant le recouvrement des sommes dues suite au départ du locataire si le dépôt de garantie ne suffit pas à couvrir la dette.

GARANTIE LOYERS IMPAYES

Si vous le souhaitez, vous pouvez bénéficier d'une assurance visant à prendre en charge les loyers impayés ainsi que les dégradations locatives et les frais de procédure à hauteur de 90 000€. Aujourd'hui en contrat avec la société Verspieren, le coût de cette assurance est de 3% TTC du quittancement mensuel. Dans cette hypothèse nous nous chargeons de vérifier l'éligibilité du candidat locataire à cette assurance et en cas de sinistre nous nous occupons de la prise en charge.

VERSEMENT DES LOYERS

Vous recevez à la fin de chaque mois un relevé de compte de gestion faisant état des sommes perçues et décaissées, et du solde comptable. C'est ce solde qui vous sera automatiquement viré sur votre compte bancaire en fin de mois.

Cabinet Talençais

202, COURS GAMBETTA, 33400 TALENCE - 05.56.74.50.79 – gestion@cabinettalençais.fr

Sarl Aquitaine Patrimoine Gestion- SARL au capital social de 1000€

492 559 752 RCD BORDEAUX – Caisse de garantie CEGC, 128, rue de la Boétie, 75008 Paris – carte de gestion : 33522-2493



Cabinet Talençais

AGENCE IMMOBILIÈRE INDÉPENDANTE

Pourquoi nous confier votre bien?



++ L'indépendance : la proximité et la confiance

Non franchisés, nous sommes autonomes et disponibles. Aucun intermédiaire, vous avez toujours affaire aux mêmes interlocuteurs. Une seule équipe assure toutes les facettes de la gestion de votre bien. Nous connaissons votre bien, vos locataires ce qui nous permet de répondre au mieux à vos attentes, vos besoins.

++ Une connaissance solide du secteur:

Nous travaillons depuis 10 ans sur Talence et la CUB. Nous possédons une connaissance pointue du secteur.

++ Pas de surfacturation :

Nous ne facturons pas de supplément, de vacation pour :

- la gestion administrative des sinistres (déclaration du sinistre aux assurances, suivi de la réalisation des réparations...)
- le traitement des impayés (relance, envoi du dossier à l'huissier, à l'avocat...)
- le suivi des travaux (réalisation des devis, paiement des factures...)
- la fourniture de l'état comptable annuel aidant à votre déclaration de revenus fonciers
- la restitution du dépôt de garantie au locataire

TOUTES CES PRESTATIONS SONT INCLUES DANS VOTRE MANDAT DE GESTION

Cabinet Talençais

202, COURS GAMBETTA, 33400 TALENCE - 05.56.74.50.79 – gestion@cabinettalençais.fr

Sarl Aquitaine Patrimoine Gestion- SARL au capital social de 1000€

492 559 752 RCD BORDEAUX – Caisse de garantie CEGC, 128, rue de la Boétie, 75008 Paris – carte de gestion : 33522-2493