

Immobiliare

Gestion de votre patrimoine immobilier



*Simplifiez-vous la vie
en faisant appel à un
professionnel*

- MANDAT DE LOCATION
- MANDAT DE GESTION LOCATIVE
- ASSURANCES LOCATIVES

Une équipe à votre *Écoute*

Gérer seul son bien immobilier s'apparente parfois à un parcours du combattant pour les propriétaires. Trouver des locataires, percevoir les loyers, connaître la législation, organiser les travaux... Tout cela est bien souvent une source de soucis.

Immobiliare vous propose un conseiller dédié, compétent et disponible qui vous représente dans toutes les étapes de la gestion de votre bien.

Mandat de *Location*

Immobiliare vous propose des candidats locataires qui respectent les critères de solvabilité avec pièces justificatives.

- Vous bénéficiez de notre expérience afin de procéder à **une meilleure sélection des candidats** pour une occupation de votre logement 365 jours par an.
- Nous nous assurons de la **solvabilité du locataire** et du respect des lois de défiscalisation
- Nous effectuons les **états des lieux d'entrée**
- Nous vous informons et mettons en place les **diagnostics techniques obligatoires** (à votre charge)

Votre conseiller s'occupe pour vous de :

■ Communiquer sur votre bien dès le préavis du locataire

Votre bien est mis en valeur sur le site de l'agence www.immobiliare-toulouse.fr avec découverte de votre logement par photos et visites virtuelles. Il est également présenté sur les sites internet de location les plus consultés tels que seloger.com, leboncoin.fr, logic-immo.com, annoncesjaunes.fr, snpi.com etc.

■ Sélectionner le profil des locataires selon des critères de solvabilité précis,

■ Régler les charges de copropriétés

■ Vous prémunir d'éventuels impayés

■ Vous représenter en cas de travaux nécessitant une intervention d'urgence

■ Effectuer les différents diagnostics techniques obligatoires à la légalité d'un contrat de location.

En effet, de nouvelles lois imposent trois diagnostics principaux : Diagnostic de Performance Énergétique, Plan de Prévention des Risques, Diagnostic Plombs.



Mandat de *Gestion locative*

Dans le cadre de sa mission de gestion, Immobiliare effectue le suivi de votre dossier

■ Financier

- Nous vous assurons un revenu locatif régulier et permanent.
- Nous encaissons les loyers et les reversons à date fixe.
- Nous calculons l'augmentation de loyer selon l'indice en vigueur à la date anniversaire du contrat de location.
- Nous préparons vos déclarations de revenus fonciers.
- Nous répartissons et imputons la quote-part locative des charges.

■ Administratif

- Nous effectuons la demande annuelle de justificatif d'assurance pour les locataires.
- Nous renouvelons des baux en cours.
- Nous réceptionnons les congés et validons les préavis.
- Nous nous chargeons des relances et mise en demeure en cas d'impayés, ainsi que de la mise en oeuvre de procédure judiciaire.

■ Technique

- Nous vous envoyons les devis lors de travaux de remise en état de votre logement.
- Nous effectuons le suivi des travaux.
- Nous assurons la vérification des entretiens courants du bien loué.
- Nous assistons votre locataire durant toute la durée de son séjour.

Assurances *locatives*

2 solutions	GLI	GURL
Recouvrement des loyers	Loyers impayés – sans limitation de durée, sans limitation mensuelle – jusqu'à 6500 €. Loyers impayés après départ prématuré, décès du locataire. Jusqu'à récupération des locaux vides. Protection juridique (dans le cadre du bail, hors non paiement) seuil d'intervention 400 €, maxi 4 000 € par litige	Les loyers + charges locatives TTC sur toute la durée du bail ou indemnités d'occupation acquises jusqu'au départ du locataire (plafond de garantie : 2 300 € mensuels, jusqu'à 70 000 € par sinistre)
Détériorations	Détériorations immobilières : dommages matériels et perte de location consécutive jusqu'à 7 700 €	Détériorations immobilières : plafond de 7 700 € TTC par sinistre et par logement (franchise absolue équivalant à un mois de loyer hors charges) et 3 500 € pour les logements meublés
Frais de dossier	Frais de contentieux, serrurier, garde meubles et déménagement. Sans limitation	Honoraires d'huissiers de justice et d'avocats ainsi que les frais annexes de procédures judiciaires
Vacance locative	3 mois à 100% du loyer HC après franchise de 2 mois.	
Tarifs	2,30% TTC du loyer CC et 3,3% TTC avec la vacance locative. Les primes sont déductibles du revenu foncier (art.31 du CGI)	2,60 % TTC du loyer CC. Les primes sont déductibles des revenus fonciers (art 31 du CGI)

Grille *tarifaire*

MISSION	CONTENU	TARIF	EXEMPLE (pour 1 loyer mensuel de 600€ + 50€ de charges)
MANDAT DE LOCATION	Mise en place du locataire : > Publicité, visites > Rédaction du contrat > État des lieux d'entrée	9% TTC du montant du loyer annuel Hors Charges	$(600 \times 12 \times 9)/100 = 648 \text{ €}$ Coût : 648 € TTC
MANDAT DE GESTION LOCATIVE Hors coût de la mise en place du locataire	Gestion courante : > Administratif > Financier > Technique	6,69% HT du montant des loyers encaissés Hors Charges	$(600 \times 8,03)/100 = 48,18 \text{ €}$ Coût : 48,18 € TTC / mois (loyer perçu : 551.82 €)
ASSURANCES LOCATIVES	Garantie de loyers impayés ou GURL	GLI : 2,30 % du montant du loyers charges comprises GURL : 2,60% du montant du loyer charges comprises	$(650 \times 2,30)/100 = 14,95 \text{ €}$ Coût : 48,18 € (gestion) + 14,95 € = 63.13€ / mois (loyer perçu : 536.87 €)
	Pack : garantie de loyer impayé + vacance	GLI : 3,30 % du montant du loyer charges	$(650 \times 3,30)/100 = 21,45 \text{ €}$ Coût : 48€ (gestion) + 1.45€ = 69.45€ / mois (loyer perçu : 530.55€)

Contacts

 **Immobiliare TOULOUSE**

Métro et Parking Jean-Jaurès
47, allées Jean-Jaurès
31000 Toulouse
Tél : +33 (0)5 61 21 00 83

 **Immobiliare CUGNAUX**

20, av. de Toulouse
31270 Cugnaux
Tél : +33 (0)5 61 40 10 97

www.immobiliare-toulouse.fr

Fax : 0 826 16 66 76

Mail : immobiliare1@free.fr