

GESTION LOCATIVE



Confiez la gestion de votre parc locatif à CEPAGE Immobilier...

Nous vous garantissons équité, transparence, rigueur et efficacité dans toutes les démarches que nous accomplirons pour vous.

Deux agences de proximité à votre service.

Nos honoraires sont intégralement déductibles de vos revenus imposables.

PACK « CEPAGE » ➔ Honoraire Agence : 8 %* TTC et tout compris.
(Sauf « Assurance PNO » en sus)

- **Gestion financière :** Encaissement des loyers et des charges, Traitement CAF, virement propriétaire le 20 de chaque mois, révision des loyers, régularisation des provisions sur charges...
- **Gestion comptable :** Avis d'échéance et quittance, Comptes de gérance, Tenue des comptes locataires et propriétaires, Préparation état fiscal...
- **Gestion du juridique :** Renouvellement des Baux et Avenants, Etats des lieux exceptionnels, Cautionnement, Missions expertises selon réglementation...
- **Gestion du contentieux :** Traitement des impayés, Relances, Transmission du dossier aux instances juridiques compétentes (Avocats, Huissiers, Assurances...)
- **Gestion Technique :** Petit entretien courant et/ou urgent, Demande d'interventions avec devis préalables, Ordres de services, Suivi d'interventions, Contrôle des dépenses...
- **Gestion des sinistres PNO ou GLI :** Déclarations, Suivis, Encaissements, Versements des indemnités, Devis, Travaux de réfection...
- **Protection Juridique PNO :** Propriétaire Non Occupant, cette garantie « Alsina » par CFDP Assurances, assiste juridiquement le bailleur et couvre tous les frais de contentieux et coûts juridiques divers, si impayés ou dégradations, ainsi que la prise en charge, en relation avec le gestionnaire, de toutes les procédures contentieuses et judiciaires que vous devriez assumer vous-même si un tel problème se produisait. Son coût n'est que de 52 € TTC par an et par lot.
- **Garantie des Loyers Impayés :** GLI, si vous choisissez cette option, couvre le remboursement des loyers et des charges, si impayés, sans franchise, sans délai de carence et sans limite de somme, les détériorations immobilières, ainsi que la prise en charge de toutes les procédures contentieuses et judiciaires. Son coût est en principe de 3 à 4 % du montant des loyers CC. Nous vous la recommandons essentiellement pour garantir les villas récentes.

* des loyers mensuels charges comprises et toutes sommes transitant sur le compte propriétaire.

LOCATION - RELOCATION ➔ Honoraire : un mois de loyer HC et TTC.
(Un mois de loyer HC à charge du locataire et un mois de loyer HC à charge du propriétaire)

Publicité Presse et Internet, Recherche de locataires, Visites, Montage et Etude des dossiers, Enquête de solvabilité, Montage de la garantie « PNO » ou « GLI », Rédaction des baux et des cautions solidaires, Encaissement dépôt de garantie, Etats des lieux entrée et/ou sortie...

CEPAGE Immobilier

Bienvenue chez Cepage

CEPAGE Immobilier, l'Immobilier Equitable

Agence Le Soler
50 Avenue Victor Hugo
66270 Le Soler
04 68 73 44 75

Agence Rivesaltes
1 Avenue Ledru Rollin
66600 Rivesaltes
04 68 64 10 67

COMPAGNIE EUROPÉENNE DE GARANTIES ET CAUTIONS

● Ventes ● Programme neuf ● Divers ● Locations ● Gestion ● Estimation ● Partenaires ● Notre secteur ● Outils

Règles strictement appliquées lors d'une demande d'attribution de logement dans le cadre de l'étude d'un dossier de candidature locataire

Cas n° 1 : logement avec GLI

(Propriétaire assuré en Garantie des Loyers Impayés)

Revenus exigés, et dûment justifiés, d'un montant minimum de TROIS fois le montant du loyer charges comprises. Revenus stables uniquement (Salaires CDI, Retraite, Pension Invalidité). Idem pour caution solidaire éventuelle.*

**NB : Etudiants et apprentis ; Caution Solidaire justifiant des garanties ci-dessus. !*

Cas n° 2 : PNO, sans GLI, et revenus de 3 fois montant loyer minimum

(Propriétaire qui n'a pas retenu l'option GLI)

Revenus exigés, et dûment justifiés, d'un montant minimum de TROIS fois le montant du loyer charges comprises. Tous types de revenus acceptés (Salaires CDI, CDD, Contrats Saisonniers, Intérim, Retraite, Pensions, Chômage, IDJ, Allocations, RSA, APL...).

Cas n° 3 : PNO et revenus de 2 fois montant loyer + Caution solidaire

(Propriétaire qui n'a pas retenu l'option GLI)

Revenus exigés, et dûment justifiés, d'un montant minimum de DEUX fois le montant du loyer charges comprises. Tous types de revenus acceptés (Salaires CDI, CDD, Contrats Saisonniers, Intérim, Retraite, Pensions, Chômage, IDJ, Allocations, RSA, APL...) PLUS CAUTION solidaire d'une tierce personne qui devra fournir les mêmes garanties (que cas n°2) avec la même liste de pièces !

Dans TOUS les cas :

- ⇒ Les dossiers doivent être complets sinon pas examinés,
- ⇒ Les photocopies sont faites à l'agence à partir des originaux,
- ⇒ Les candidats locataires ne doivent pas être interdits bancaires (chèque barré),
- ⇒ Les employeurs sont contactés pour vérifier l'authenticité du contrat et des fiches de salaires,
- ⇒ Les bailleurs précédents sont contactés pour vérifier la qualité du locataire,
- ⇒ Une simulation APL est établie,
- ⇒ Le montant d'un mois de loyer HC sera séquestré comme dépôt de garantie.
- ⇒ En dessous de DEUX fois le montant du loyer en revenus, le dossier est rejeté !