



DESTINATION IMMOBILIER

# CHARTRE GESTION LOCATIVE

AGIR POUR VOTRE SERENITE

RENTABILISER ET SECURISER VOTRE INVESTISSEMENT

VALORISER ET ENTRETENIR VOTRE BIEN

Le domaine d'activité de l'agence couvre les métiers :

- de la **Transaction**
- de la **Location**
- et de l'**Administration de biens immobiliers**.

L'agence DESTINATION IMMOBILIER détient la carte professionnelle de Transaction et de Gestion.

Les fonds détenus sont garantis par la Caisse de Garantie de l'Immobilier GALIAN à hauteur de 300 000 €.

Un compte de gestion est ouvert au Crédit Agricole des Savoie.



## **DESTINATION IMMOBILIER**

L'agence Destination Immobilier a ouvert ses portes en Guadeloupe en 2009. Ses gérants sont présents en Guadeloupe depuis le début des années 2000, au travers d'une société basée en France métropolitaine spécialisée dans la défiscalisation immobilière.

C'est avec pour objectif d'apporter une réponse adaptée aux besoins spécifiques des investisseurs que Destination Immobilier a été créée. Aujourd'hui, notre agence offre une qualité de service permettant de conjuguer investissement et sérénité.

La qualité des rapports humains avec notre clientèle ainsi que la recherche de la meilleure rentabilité locative sont nos priorités.

**DESTINATION IMMOBILIER** une équipe de professionnels formés et performants qui veillent à la pérennité de votre investissement

**DESTINATION IMMOBILIER** une relation privilégiée avec de grandes entreprises et administrations pour une mise en location rapide des biens de nos clients

**DESTINATION IMMOBILIER** un service de gestion dynamique et disponible qui répond à vos attentes de manière personnalisée. Des interlocuteurs impliqués dans leur mission qui assurent une prise en charge rigoureuse, efficace et transparente de l'ensemble des prestations et des relations avec les acteurs liés à votre bien (locataire, syndic, artisan...)

**DESTINATION IMMOBILIER** une vitrine sur internet, une consultation des comptes et des documents personnalisés accessibles via notre site

**DESTINATION IMMOBILIER** une couverture pour les risques d'impayés de loyers, de détérioration immobilière et de vacance locative afin de vous apporter sécurité et tranquillité

**DESTINATION IMMOBILIER** membre de la Caisse de Garantie de l'Immobilier GALIAN, nous apportons à tout propriétaire bailleur l'assurance d'un service de qualité et la garantie des fonds que nous détenons.

**DESTINATION IMMOBILIER** l'indispensable maîtrise juridique ; notre équipe veille aux évolutions constantes des nouvelles dispositions législatives et réglementaires

**DESTINATION IMMOBILIER** une présence aux Antilles et en Métropole

**DESTINATION IMMOBILIER** des appuis juridiques de la F.N.A.I.M pour défendre vos intérêts

# 1- Le mandat de gestion locative

## Mandat de Gestion

Le mandat de gestion locative, établi avant la recherche de locataires, décrit les missions, les obligations et la rémunération de l'administrateur de biens.

Ce contrat fixe les lignes générales des relations entre Bailleur et Mandataire. Il a aussi pour but d'en décrire les particularités. Il peut donc faire l'objet d'aménagements et de services complémentaires. La grille des services complémentaires, ainsi que les barèmes pratiqués par le mandataire sont indiqués dans l'annexe jointe au mandat de gestion.

**→ Il ne sera facturé au Bailleur aucun frais ou honoraires complémentaires non prévus par le mandat de gestion, sauf cas particulier faisant l'objet d'un accord formel écrit de la part du Bailleur.**

La prestation de service couvre l'intégralité des frais administratifs engagés pour la bonne gestion du bien (courriers de rappels, envoi de documents et photocopies, recommandés, rédaction des comptes de gérance, rédaction et envoi des comptes rendus annuels de gestion, déclaration de revenus fonciers...).

A contrario, toute procédure contentieuse en recherche de paiement, par acte d'huissier, assignation, concours d'un avocat, intervention de la force publique..., reste à la charge exclusive du bailleur (sauf dans le cas d'une couverture par l'assurance loyers impayés).

**→ Le mandataire respectera toute instruction écrite de son mandant, adressée par lettre recommandée avec accusé de réception (ou tout moyen de preuve équivalent) sauf si elles sont contraires au mandat ou à la loi.**

L'assurance de couverture des loyers impayés fera l'objet d'une annexe au mandat. Nous vous proposons ci-après le descriptif des assurances proposées.

## La réception de votre bien

Afin de pouvoir louer et gérer votre bien, il doit nous être donné à la location propre avec des équipements en bon état de marche et doit répondre aux normes de décence.

Dans le cas d'un bien neuf, vous pouvez nous donner votre pouvoir pour que l'on effectue la réception de votre bien. Nous établirons avec le promoteur la remise des clés et la levée des réserves dans le respect de vos intérêts.

## **2 - La recherche de locataires, la rédaction du contrat de location et l'état des lieux**

### **Recherche de locataires**

Pour la première recherche de locataire, une estimation locative du bien sera faite en même temps que la signature du mandat de location.

Destination Immobilier s'engage à mettre tous les moyens en œuvre pour trouver au plus vite un locataire (recherche au sein de notre fichier de clients, auprès des grandes entreprises locales et administrations et grâce à une communication ciblée sur différents supports publicitaires, journaux, internet, affichage interne, diffusion auprès de son réseau de partenaires, publicités...). Les visites de locations seront effectuées par le mandataire qui sera systématiquement présent. Le mandant de son côté s'engagera à faciliter ces visites (mise à disposition des clés...).

Au changement de locataire, le mandat de gestion locative prévoit la mission de recherche de nouveaux locataires. Celle-ci s'effectue sans qu'il soit nécessaire de signer un nouveau mandat de location.

Dans le cas d'un préavis de départ d'un locataire en place, nous effectuons immédiatement des démarches afin de réduire le délai de recherche d'un nouveau locataire. L'agence informera le bailleur de cette libération prochaine et définira avec lui les conditions de la prochaine relocation ou la reprise du bien par le bailleur. L'agence vérifiera et demandera les justificatifs en cas de délai réduit du préavis.

L'agence informera le bailleur de l'évolution du marché locatif et de la possibilité éventuelle d'augmentation du loyer, de travaux à réaliser afin de permettre une relocation rapide ou de la nécessité de travaux plus importants destinés à améliorer la qualité du logement.

Nous sélectionnons des locataires et constituons un dossier de solvabilité présentant toutes les conditions au bon déroulement de cette location.

Le dossier du futur locataire pourra être consulté sur demande par le bailleur qui pourra décider de ne pas l'accepter.

Ce dossier comportera au moins les éléments suivants :

- > Identité du locataire
- > Revenus du locataire (feuille d'imposition)
- > Les justificatifs de son emploi
- > Son précédent domicile
- > Ses coordonnées bancaires (RIB)

> Les mêmes éléments seront demandés, le cas échéant, à la personne qui pourrait éventuellement se porter caution solidaire.

> Le mandataire informera le Bailleur par courrier ou mail de la location et donnera l'identité du locataire ainsi que le montant du loyer.

### **Rédaction du contrat locatif**

La rédaction du bail sera assurée par le mandataire. Le Bailleur pourra demander l'insertion de clauses particulières (dans la limite de leur validité contractuelle).

Le bail sera signé par le mandataire conformément aux clauses du mandat de gestion locative.

La signature d'un bail de location se fera à la remise par le locataire des sommes suivantes :

> Le montant du loyer du mois en cours.

> Un mois de loyer correspondant au montant du dépôt de garantie

### **Etat des lieux**

Après la signature du bail locatif, le mandataire effectuera, en présence ou non du bailleur, l'état des lieux d'entrée. Le mandataire prendra des photographies du bien et établira un état des lieux précis et détaillé. Il fera le relevé des compteurs d'eau, de gaz et d'électricité. Le cas échéant, il prendra des photographies du jardin afin de déterminer la nature et la composition du terrain.

Le cas échéant, le mandataire pourra, sur la demande et aux frais du Bailleur, faire effectuer un état des lieux contradictoire par un huissier de justice.

La copie de l'état des lieux sera conservée par l'administrateur de biens ou communiquée, sur demande, au Bailleur.

Le mandataire exigera pour la remise des clés l'attestation de souscription d'une assurance multirisque habitation par le locataire.

Lorsque le bail prévoit une indemnité compensatrice pour des travaux à réaliser par le locataire entrant, l'administrateur de biens ne verse celle-ci, qu'après avoir procédé à une vérification des travaux réalisés.

Le mandataire établira les déclarations nécessaires concernant le locataire auprès des administrations compétentes, notamment au Service des Impôts locaux pour la taxe d'habitation.

### **3 - Suivi de gestion, comptabilité**

#### **Encaissement des fonds**

Le mandataire, conformément à sa mission, devra encaisser les fonds, loyers, charges et annexes et en reverser l'intégralité (hors charges gardées sur demande du bailleur), déduction faite des honoraires et des factures. Le paiement des loyers (sauf cas particulier) sera exigé au locataire entre le 1er et le 5ème jour du mois. Le mandataire demandera de préférence un paiement par prélèvement ou par virement.

L'administrateur de biens établit pour chaque terme un avis d'échéance détaillé, ainsi qu'une quittance pour les termes acquittés au locataire. Le locataire a la possibilité de consulter son compte et d'éditer les quittances et autres courriers via notre site internet grâce à un identifiant et un mot de passe.

#### **Retard ou absence de paiement des loyers**

Dès le 10ème jour après le terme échu (soit autour du 15 de chaque mois), le mandataire devra effectuer une relance écrite ou avoir obtenu du locataire la certitude d'un paiement rapide.

En l'absence de paiement après la relance simple, une seconde relance sera envoyée au 20<sup>ème</sup> jour après le terme échu et une mise en demeure de payer sera envoyée par lettre R.A.R. au plus tard le 45<sup>ème</sup> jour après le terme échu. Un commandement de payer sera ensuite délivré par un huissier. La procédure de recouvrement sera engagée par le mandataire après avoir tout mis en œuvre afin de trouver un règlement amiable et une conciliation avec le locataire. Les frais de la procédure seront exposés au bailleur qui devra en assumer la charge intégrale. En cas d'adhésion à une assurance loyers impayés, les frais de procédure seront pris en charge en totalité.

Le suivi du dossier contentieux sera effectué par le mandataire dans le cadre de sa mission ou par l'assurance loyers impayés.

#### **Reconduction du bail, révision et réévaluation du loyer**

Huit mois avant l'échéance du bail (pour un bail de trois ans), le mandataire informera le Bailleur de la nécessité de reconduire ou de donner congé au locataire. Toute démarche consistant à la non reconduction tacite du bail devra avoir été signifiée à l'agence au plus vite. Le mandataire rédigera un courrier en bonne et due forme au locataire par lettre recommandée avec accusé de réception dans les délais impartis au plus tard six mois avant l'échéance du bail afin que ce congé soit juridiquement valable. L'assistance d'un huissier peut être jugé nécessaire pour un dossier litigieux.

La révision annuelle des loyers sera effectuée automatiquement et communiquée par avis d'échéance au locataire. Le loyer revalorisé sera la nouvelle base de calcul des honoraires de gestion.

## **Dépôt de garantie**

Le dépôt de garantie sera conservé par le mandataire afin d'en garantir la disponibilité à la libération des lieux sauf demande écrite contraire du propriétaire.

## **Reversement des encaissements**

Le mandataire devra effectuer le reversement des fonds qu'il détient au plus tard le 20ème jour après le terme échu du loyer. La date du règlement au bailleur dépendant directement de celle du locataire et du délai de vérification de la bonne réception des fonds (notamment en cas de paiement par chèque).

Le règlement sera effectué par virement mensuel sur son compte.

En cas de rejet bancaire tardif du montant du loyer pour chèque impayé, le règlement qui aurait été effectué au Bailleur devra être restitué à l'agence, sauf si le solde du compte est créditeur.

En effet, le mandataire ne peut juridiquement avancer des fonds qui lui sont propres.

## **Comptes rendus de gérance**

Le mandataire rendra compte de sa gérance au bailleur.

Ce compte rendu fera ressortir clairement les encaissements et les dépenses effectués durant la période. La copie des factures, ainsi que tout document réclamé par le bailleur, seront joints à ce compte rendu.

Le bailleur consultera son compte et a les comptes rendus de gérance et autres courriers via un accès personnalisé sur notre site internet grâce à un identifiant et un mot de passe. Il a la possibilité de les recevoir par courrier sur simple demande.

## **Décomptes de charges locatives**

A la demande du bailleur, le mandataire réglera les appels de fonds au syndic de la copropriété.

Une fois par an, le mandataire fera le décompte des provisions pour charges locatives et réclamera ou restituera le solde au locataire.

## **Suivi de travaux**

Le mandant pourra définir les clauses relatives à l'exécution des travaux (sauf les mesures d'urgence).

Le mandataire aura pour mission de faire établir des devis, le suivi, la facturation et la réception des travaux.

Les travaux d'urgence destinés à préserver le logement seront déclenchés par le mandataire à concurrence d'une somme déterminée au préalable entre lui et le mandant.

Tous les autres types de travaux, dont, notamment, les travaux destinés à améliorer le confort, l'esthétique, la qualité du logement seront soumis à l'approbation du Mandant.

Les entreprises sélectionnées par le mandataire pour leur sérieux, leur rapport qualité/prix, leur rapidité d'exécution, établiront des devis pour effectuer les travaux nécessaires. Le mandant pourra à tout moment refuser les devis et demander au mandataire de faire intervenir une entreprise de son choix ou de rechercher un autre prestataire.

Le mandataire facturera au locataire les travaux qui lui incombent.

### **Gestion des sinistres**

Sauf instruction contraire écrite, l'administrateur de biens :

- > Déclare aux assurances les différents sinistres
- > Communique au propriétaire et au locataire les dates des rendez-vous d'expertise,
- > Procède aux relances nécessaires auprès des différents intervenants.
- > Contrôle l'exécution et la bonne fin des travaux

### **Suivi et vérification des obligations locatives**

Le mandataire devra veiller au bon renouvellement des obligations locatives, notamment l'assurance multirisque habitation, le contrat de maintenance des climatisations, de la piscine,...

Le suivi sera effectué chaque année, à date anniversaire, par courrier avec relance jusqu'à l'obtention des documents.

Tout retard ou absence d'exécution des obligations locatives seront communiquées au Bailleur.

Le mandataire pourra entamer aux frais du bailleur une procédure contentieuse (injonction de faire, ...).

Le mandataire veillera au bon entretien de votre bien par le locataire par une visite régulière.

Une visite ponctuelle du bien pourra être effectuée par le mandataire accompagné éventuellement du mandant afin de déterminer l'état du logement et son entretien.

La souscription d'une assurance propriétaire non occupant reste l'affaire du bailleur.



## **Déclaration de revenus fonciers**

Le mandataire remettra sur demande un compte rendu de gestion, avec le détail des encaissements et des reversements annuels. Il se tiendra à la disposition du Bailleur afin de lui fournir tout renseignement complémentaire.

Chaque année, le mandataire transmettra un récapitulatif des montants comptabilisés pour faciliter la rédaction par le bailleur de sa déclaration fiscale. Il joindra à ce document la copie des factures de l'année, ainsi que toute autre pièce nécessaire.

## **GARANTIE DES LOYERS IMPAYES (GLI)**

*Dans le cadre de la Garantie Loyers Impayés (GLI) perte de loyer, détérioration immobilière et vacance locative, pour les candidats locataires présentant une solvabilité à 35 % et un emploi stable, notre Cabinet est assuré auprès de Axelliance Immobilier*

La garantie dite « des loyers impayés » couvre les aléas financiers afférents aux risques locatifs :

- les loyers impayés,
- les détériorations immobilières,
- la protection juridique,
- la vacance locative.

Les garanties du contrat sont réservées aux logements et aux locaux annexes rattachés à ce logement comme les garages, places de stationnement.

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

- le montant des loyers, charges, taxes, indemnité d'occupation due par le locataire,
- les frais de contentieux y afférents (commandement de payer, huissiers de justice, avocats... sur factures acquittées),
- les frais de procédure d'expulsion.

La garantie est illimitée dans le temps et limitée dans son montant à la somme de 90000 € par sinistre (limitée à 40000€ en ce qui concerne les baux mixtes d'habitations et professionnels). Toutefois, la durée d'indemnisation est limitée à trois mois en cas de décès du locataire. Cette garantie est sans franchise.

### **La garantie des détériorations immobilières couvre :**

Le paiement des dégradations immobilières causées par le locataire et dûment constatées à la reprise des lieux, (par comparaison des états des lieux d'entrée et de sortie, établis contradictoirement), ainsi que la perte pécuniaire au temps imparti pour la remise en état des lieux à concurrence de 10000 € TTC par dossier sinistre. L'assurance interviendra pour tout dossier sinistre Détériorations Immobilières dont le montant des dommages est supérieur à 380 €.

### **La protection juridique couvre :**

Le propriétaire bailleur contre tout litige lié au contrat de location des locaux assurés. Le montant de la garantie est d'un montant maximal de **10 000 € TTC** par sinistre, pour tout litige où l'enjeu est supérieur à **250 € TTC**

### **La vacance locative couvre :**

La perte pécuniaire subie par le propriétaire du fait de l'absence de locataire. Cette perte est calculée sur la base de 100 % des loyers hors charges du dernier locataire en place. Cette garantie est réservée aux baux d'habitation non meublés. La garantie s'appliquera à compter de l'expiration du délai de franchise d'UN mois après la date de résiliation du bail pendant une durée maximale de 3 mois.

## REMUNERATION

*La totalité des honoraires versés à notre Cabinet est déductible  
de vos revenus fonciers*

### 1) SERVICE LOCATION

Les honoraires partagés par moitié entre le propriétaire et le locataire.

Les frais de location restant à la charge du propriétaire comprennent:

- les honoraires de visite, de constitution du dossier du locataire et de rédaction du bail,
- les honoraires de réalisation de l'état des lieux.

Les honoraires d'entremise et de négociation sont offerts.

**6% TTC des loyers annuels hors charges.**

### 2) SERVICE GESTION et COMPTABLE

Honoraires mensuels pour l'ensemble de notre mission de gestionnaire :

**8% HT des sommes encaissées**

### 3) ASSURANCE LOYERS IMPAYES

Loyers impayés, charges et taxes, contentieux, détériorations immobilières, protection juridique

**2,35% TTC des sommes quittancées**

Avec l'option vacance locative d'une durée de 3 mois

**4.25% TTC des sommes quittancées**

### PRESTATIONS COMPLEMENTAIRES

Sur demande.



## NOS SERVICES GESTION

### **Antilles**

12, boulevard Félix Eboué

97 100 BASSE TERRE

Tél : 0590.81.68.35

Fax : 0590.81.82.24

c.charron@destination-immobilier.com

i.papunetti@destination-immobilier.com

s.camara@destination-immobilier.com

### **Métropole**

1 bis, rue Emile Tyrode

74960 MEYTHET

Tél : 04 50 22 02 45

Fax : 04 56 49 80 76

c.lacroix@destination-immobilier.com

## DESTINATION IMMOBILIER AUX ANTILLES

### **Agences de Guadeloupe**

« Les Galeries d'Ibis »

Moudong Sud

97122 BAIE-MAHAULT

Tel : 0590 20 10 00

12, Bd Félix Eboué  
97100 BASSE-TERRE

Tel : 0590 81 68 35

Fax : 0590 81 82 24

### **Agence de Martinique**

Rés. Les Filaos - Didier

25, rue Pr Garcin

97200 FORT DE FRANCE

Tel : 0596 60 09 47

@mail : contact@destination-immobilier.com

gestion@destination-immobilier.com

site : www.destination-immobilier.com



*Dans le cadre de la Garantie Financière, notre Cabinet est assuré, pour les pointes de trésorerie, auprès de la GALIAN pour 300 000 €.*

*Notre Cabinet bénéficie d'une Assurance Responsabilité Civile Professionnelle.*