

Centre de traitement - Pôle relations partenaires

Domaine d'Avranches, 40 route d'Albi

CS 92333

31021 Toulouse Cedex 2

Tel : 0 581 330 292

Fax : 0 581 332 000

Mail : contact@locagestion.com

NOTICE EXPLICATIVE

Fonctionnement de notre service de gestion

LOCAGESTION vous propose 2 formules de gestion immobilière :

Gestion complète	Gestion complète + Garantie des Loyers Impayés
<ul style="list-style-type: none"> - Quittancement mensuel du locataire, - Appels de loyers envoyés chaque mois par e-mail, - Encaissement des loyers, - Versement mensuel des loyers par virement automatique au bailleur, - Envoi mensuel d'un rapport de gérance par e-mail ou courrier, - Augmentations annuelles de loyer, - Régularisation des charges, - Paiement des charges au syndic, - Accès privé propriétaire par Internet 24h/24 avec consultation du dossier et des comptes, - Aide à la déclaration fiscale, - Suivi technique, - Commandes et paiement des fournisseurs et des artisans. 	<p>Tous les services de la gestion complète</p> <p>+</p> <p>« GLI » DE CLARENS-AXA comprenant :</p> <ul style="list-style-type: none"> - Garantie de paiement des loyers à 100% et sans franchise, - Prise en charge des pertes locatives jusqu'à 90000 € par sinistre, - Prise en charge des dégradations immobilières jusqu'à 10000 € TTC, - Prise en charge des procédures, des frais d'huissiers et d'avocats à concurrence de 6000 € par sinistre, - Procédure d'éviction du locataire.
Honoraires : SANS ENGAGEMENT* A partir de 4 % HT du loyer encaissé**. <small>(soit 4.8 % TTC au taux actuel de la TVA)</small>	Honoraires : SANS ENGAGEMENT* A partir de 4 % HT du loyer encaissé** + Garantie Loyers Impayés 3 % TTC <small>(soit 4.8 % TTC + 3 % TTC de prime d'assurance)</small>

I) LOCATION :

Notre agence partenaire se charge de la location du bien :

- **Recherche et sélection du locataire** : Notre agence partenaire met tout en œuvre (publicité vitrine, sur journaux gratuit et / ou professionnel, etc...) pour une location rapide et qualitative de votre bien. Il vérifie la bonne solvabilité du candidat, collecte tous les éléments officiels nécessaires à la constitution du dossier.
- **Rédaction du bail** : Notre agence partenaire rédige le contrat de location avec le locataire et l'éventuel acte de caution solidaire avec le cautionnaire si tel est le cas.
- **Etat des Lieux** : Les états des lieux d'entrée et de sortie seront effectués par notre agence partenaire, qui facture le coût de l'état des lieux d'entrée selon le barème loi ALUR.
- **Honoraires de location** : Ils seront perçus en totalité par notre agence partenaire suivant le mandat qui vous lie à elle et selon le barème imposé par la loi ALUR.
- **Transmission du dossier à LOCAGESTION** : L'agence transmettra à LOCAGESTION le dossier de location complet. La gestion complète de votre bien débutera alors.

II) GESTION :

LOCAGESTION assure la gestion administrative, comptable et juridique du bien pendant toute la durée du bail suivant la formule de gestion choisie.

- **Encaissement et règlement des loyers** : Le locataire paie ses loyers à LOCAGESTION qui les reverse au plus tard le 1^{er} de chaque mois à terme échu.
- **Honoraires** : Les honoraires de gestion et d'assurance loyers impayés sont directement prélevés sur les loyers selon la formule de gestion choisie**

- **Charges de copropriété** : LOCAGESTION règle directement les charges de copropriété à votre syndic, sauf ordre contraire de votre part.
- **Départ du locataire** : Lorsque le locataire adresse à LOCAGESTION son préavis de départ, nous vous en informons et transmettons le dossier à notre agence partenaire en vue de rechercher un nouveau locataire.
- **Dépôt de garantie** : Il sera encaissé par LOCAGESTION qui le conserve pendant toute la durée du bail. Il peut être reversé au bailleur sur simple demande. Le décompte et la restitution sont établis par l'intermédiaire de LOCAGESTION.
- **Informations financières** : Vous bénéficiez de différents moyens pour connaître en détail la tenue de vos comptes :

Internet : consultez votre compte en temps réel sur notre site **www.locagestion.com**

Téléphone : contactez le gestionnaire de votre bien sur notre ligne directe,

E-mail : contactez-nous à tout moment via notre service courriel :

- maintenance@locagestion.com : pour toute question technique,
- comptabilite@locagestion.com : pour toute question comptable,
- contact@locagestion.com : pour toute autre renseignement.

Courrier : vous recevez chaque mois un relevé comptable détaillé.

- **Suivi technique** : Sur votre demande, nous commandons les travaux nécessaires à l'entretien de votre patrimoine auprès des entreprises compétentes. Nous étudions les devis, signons les marchés et réglons les factures. Les règlements sont prélevés sur les loyers.
- **Contact** : Pour toute question technique, financière, juridique ou administrative, un numéro unique vous est réservé **du lundi au vendredi de 9h à 17h au 0 581 330 292**

III) FONCTIONNEMENT DE L'ASSURANCE :

- **Loyers impayés** : En cas de commandement de payer resté infructueux, LOCAGESTION déclare le sinistre à l'assurance qui prend en charge les règlements des loyers plus charges dès le premier jour d'impayé, sans franchise ni carence, à hauteur de 90.000 € par sinistre, ainsi que les procédures nécessaires au recouvrement et à l'expulsion du locataire. Les règlements des loyers par l'assurance s'effectuent par trimestre échu.
- **Dégradations** : L'assurance prend en charge les dégradations constatées lors de l'état des lieux de sortie à hauteur de 10.000 euros TTC, après rapport comparatif entre l'état des lieux d'entrée et de sortie et sur présentation des factures de réparation.

IV) EXPERTISES OBLIGATOIRES :

- **Etat des Risques Miniers, Naturels et Technologiques** : pour tout bien immobilier situé dans une zone couverte par un plan de prévention prescrit, approuvé ou appliqué par anticipation. En cas d'absence de cet ERMNT, le contrat de location est considéré comme nul. (*Article L125-5 du code de l'environnement et loi 2003-699, décret 2005-134, arrêté du 13 octobre 2005*).
- **Diagnostic de Performance Energétique** : ce document est obligatoire dès la mise en location du logement et doit être fourni à chaque locataire dès la visite du logement. Ce diagnostic porte sur l'évaluation de la consommation d'énergie du bâtiment loué, et est valable 10 ans. (*Article L134-1 à 5 du CCH, loi 2004-1343, décret 2006-1147, arrêté du 3 mai 2007, et décret n°2010-1662 publié au JO du 30/12/2010*).
- **Constat des Risques d'Exposition au Plomb** : diagnostic obligatoire pour tout bien bâti avant le 1^{er} janvier 1949 (même si le logement a été rénové entièrement). Ce document porte sur la concentration en plomb dans les revêtements et sur la dégradation du bâti. (*Article L1334-1 à 12 et R1334-1 à 13 du CSP, décret 2006-474, arrêté du 25 avril 2006*).
- **Surface Habitable** : pour tout local à usage d'habitation ou mixte (habitation-professionnel), « le contrat de location doit préciser la surface du lot loué ». Cette loi s'applique aussi bien aux appartements qu'aux maisons. (*Loi n°2009-323 article 78*).

Notes :

*Mandat sans engagement de durée, résiliation par envoi d'un courrier RAR et avec un préavis de 3 mois.

**Tarifs dégressifs en fonction du cumul des loyers mensuels par bailleur quel que soit le nombre de logements géré :

- Pour des loyers mensuels par bailleur inférieurs à 1500 € : **6 % HT** hors assurance loyers impayés
- Pour des loyers mensuels par bailleur compris entre 1500 et 2000 € : **5 % HT** hors assurance loyers impayés
- Pour des loyers mensuels par bailleur supérieurs à 2000 € : **4 % HT** hors assurance loyers impayés