



## **GUIDE PRATIQUE ADMINISTRATION DE BIENS**

### **Comment simplifier, optimiser et sécuriser la gestion de vos biens immobiliers ?**

**Vous désirez préserver et valoriser votre patrimoine immobilier tout en profitant de revenus fonciers réguliers.**

**Mais vous souhaitez aussi y parvenir en minimisant les risques et les soucis ?**

**Seul un professionnel de la gestion immobilière peut vous en décharger !**

La gestion locative directe représente en effet pour le particulier, un travail fastidieux et pesant, une source de conflits avec les locataires et le risque d'une perte financière particulièrement préjudiciable en cas de loyers impayés.

Depuis quelques années, les dispositions législatives et réglementaires se succèdent à un rythme tel que les bailleurs ne peuvent plus se tenir correctement informés de ces changements (réformes fiscales, réglementations sur les conformités, responsabilité du Bailleur, ...)

Des conflits mineurs opposant propriétaires et locataires débouchent trop souvent sur des procédures judiciaires longues et coûteuses.

**Faites appel à nous, vous serez déchargés des soucis habituels de la gestion immobilière.**

**Nous sommes organisés pour y faire face ; c'est notre métier !**

Membre de la Caisse de Garantie de l'Immobilier et adhérent FNAIM, nous apportons à tout propriétaire bailleur l'assurance d'un service de qualité et la garantie des fonds que nous détenons.

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

**Vous trouverez auprès de nous, écoute, conseils et le meilleur soin pour la défense de vos intérêts.**

# Ce que nous savons faire



## ■ Simplifier la gestion de vos biens immobilier

Notre système de gestion informatisée, particulièrement performante et adaptée à chaque situation, intègre systématiquement les nouvelles dispositions réglementaires, apporte sécurité, transparence et simplification sur les plans comptable et administratif.

Nous rendrons compte de notre gestion et des opérations comptables tous les mois par l'envoi de compte rendus détaillés.

Nous vous accompagnerons tant au niveau du suivi du locataire, qu'en qualité de conseil sur la bonne gestion financière et patrimoniale de vos biens immobiliers.

Nous pourrions vous conseiller lors de l'établissement de votre déclaration de revenus fonciers. Nous agissons sur place à votre place et pour votre compte.

**Nous sommes organisés pour vous simplifier la vie.**

## ■ Veiller au respect de la législation en vigueur

Notre équipe suit une formation continue et se maintient dans une veille constante de l'évolution de la législation. Ces dernières années ont vu en effet évoluer à la fois le cadre juridique, social mais aussi fiscal de la location.

La validité du bail, de l'état des lieux, l'information nécessaire et obligatoire à fournir à vos locataires, les diagnostics techniques à effectuer, les mises en conformité, ...

## ■ Eviter les conflits

Notre intervention et notre arbitrage permettent d'éviter ces situations désagréables et dommageables. Grâce à notre expérience, notre disponibilité sur place, notre savoir-faire, nous parvenons à maintenir ou à rétablir des relations cordiales entre les parties.

**Protéger les intérêts de nos mandants-bailleurs et conseiller les locataires, constituent notre quotidien.**

## ■ Préserver votre patrimoine

Notre présence sur le terrain, nous permet d'intervenir rapidement et, s'il y a lieu, de vérifier le bien-fondé d'une demande de réparation formulée par un locataire. Nous vous proposerons des solutions adaptées à vos besoins telles que des contrats d'entretien et des interventions rapides à moindre coût par des entreprises sélectionnées pour leur compétence.

**Par notre action et nos compétences techniques, nous vous aiderons à préserver votre patrimoine.**

## ■ Vous présenter nos procédures de travail

A travers l'écriture d'une charte de gestion locative, nous vous indiquons clairement quelles sont nos procédures de travail. Nous souhaitons en effet que vous ayez un regard critique sur notre action et que vous puissiez mesurer l'efficacité de notre gestion. Un cahier des charges de notre intervention à vos côtés permet en effet une relation de confiance basée sur des engagements forts.

## ■ Optimiser vos revenus locatifs

L'indexation des loyers sera appliquée automatiquement à chaque échéance. Cependant, nous vous rappelons qu'en cas de changement de locataire et conformément à la loi, les loyers des logements en zone tendue ne pourront être réévalués sauf sous certaines conditions de travaux. Nous rechercherons activement un nouveau

locataire conformément à vos instructions. Notre service de location performant vous accompagnera et établira un compte rendu régulier de ses actions.



## ■ Sécuriser vos revenus locatifs

Les revenus locatifs constituent pour les bailleurs une ressource souvent indispensable. Qu'ils permettent de rembourser un emprunt ou bien qu'ils constituent un nécessaire complément de revenu, vous voulez pouvoir compter sur le versement régulier de vos loyers !

Malheureusement, quel que soit le profil de votre locataire, rien ne vous permet d'être à l'abri d'un changement de sa situation familiale, professionnelle, financière...

Vous risquez de vous trouver confrontés aux pires difficultés pour récupérer votre dû ou simplement pour obtenir le départ d'un locataire devenu récalcitrant et insolvable !

Vous pouvez vous prémunir contre ce risque majeur en souscrivant l'assurance loyers impayés. Cette assurance couvre les impayés de loyers, ainsi que la totalité des frais de procédure judiciaire.

**Vous aurez ainsi la garantie du paiement de vos loyers et vous pourrez, grâce à ce service, profiter de vos revenus en toute sérénité.**

### Quel est le prix de votre sécurité et de votre tranquillité ?

- Pour l'ensemble de notre mission de gestionnaire : **8% HT** seulement du loyer charges comprises.  
Demandez un devis personnalisé car nous pouvons vous proposer des formules de service adaptées à vos objectifs financiers.

- L'assurance « loyer impayé » est un service que nous facturons en sus pour seulement **2.42% HT** du loyer charges comprises pour des garanties optimales

Soit un coût, très raisonnable et déductible de vos déclarations de revenus fonciers, qui vous permet d'être enfin débarrassé des soucis de gestion et d'avoir l'assurance de percevoir vos revenus locatifs.

**Tous comptes faits, vous vous y retrouverez !**



## Les missions que votre mandataire peut accomplir pour votre compte :

- Encaisser, percevoir tous loyers, charges, indemnités d'occupation et d'assurances, provisions et plus généralement toute somme ou valeurs relatives aux biens gérés, détenir tout dépôt de garantie ;
- Donner quittance, reçu et décharge et, corrélativement, donner main levée de toute saisie, opposition et cautionnement ;
- Procéder à tous règlements dans le cadre de la même administration et notamment payer les charges de copropriété, acquitter sur demande expresse du mandant les sommes dues au titre des impositions et taxes, les récupérer éventuellement auprès des locataires ;
- Procéder à la révision des loyers ;
- Faire exécuter toutes menues réparations et celles plus importantes mais urgentes et en aviser rapidement le mandant, prendre toutes mesures conservatoires ;
- Rechercher des locataires, louer et relouer le bien après avoir avisé le mandant de la vacance du bien renouveler les baux aux prix, charges et conditions que nous aurons définis en accord avec le mandant ;
- Faire tout ce qu'il jugera utile pour parvenir à la location ou à la relocation, effectuer toute publicité à sa convenance telle que photos, panneaux, mailings publicitaires insertion dans des sites ou portails internet d'annonces immobilières, notamment seloger.com, logicimmo.com, ..., diffuser les annonces sur le site internet de l'agence [www.chaiximmobilier.com](http://www.chaiximmobilier.com) , aux frais du mandataire ;
- Rédiger tous baux, avenants ou leur renouvellement, les signer, donner et accepter tous congés ;
- Dresser ou faire dresser tous constats d'état des lieux ;
- Souscrire, signer ou résilier tout contrat, notamment d'assurance ;
- Faire exécuter tous travaux importants après accord écrit, sauf urgence, du mandant ; en régler les factures ; intervenir auprès des compagnies d'assurance en cas de sinistre ;
- Donner, sur demande du mandant, tous les éléments pour la déclaration annuelle de ses revenus fonciers, les déclarations de droit au bail et de taxe additionnelle ;
- Rédiger et remplir toute demande de subvention pour des travaux d'amélioration notamment auprès de l'ANAH ;
- Représenter le mandant devant tous organismes publics ou privés, déposer et signer toutes pièces, engagements, solliciter la délivrance de tous certificats ou autres, le tout relativement au bien géré ;
- Sur mandat exprès du mandant, diligenter tant en demande qu'en défense toutes actions judiciaires, tous commandements, sommations, assignations et citations devant tous tribunaux et toutes commissions administratives, se concilier ou requérir jugements, les faire signifier et exécuter, se faire remettre tous titres ou pièces, et, sous réserve d'un mandat spécial préalable, faire toute déclaration de créance, le tout dans le respect du nouveau Code de procédure civile.
- Par autorisation expresse du mandant, passer et signer tous actes et procès-verbaux, élire domicile et généralement faire tout ce qu'il jugera convenable aux intérêts du mandant.

### AGENCE AUBAGNE

1, avenue des goums  
13400 Aubagne  
04 42 36 90 00  
[contact@chaiximmobilier.com](mailto:contact@chaiximmobilier.com)

### AGENCE GEMENOS

2, rue de la république  
13420 Gémenos  
04 42 32 12 12  
[contact@chaiximmobilier.com](mailto:contact@chaiximmobilier.com)

### GESTION LOCATIVE

23, rue de la république  
13400 Aubagne  
04 42 36 90 02  
[gestion@chaiximmobilier.com](mailto:gestion@chaiximmobilier.com)

### L'ANNEXE LA CIOTAT

10, place Sadi Carnot  
13600 La Ciotat  
04 42 36 90 00  
[contact@chaiximmobilier.com](mailto:contact@chaiximmobilier.com)

