

L'ESSENTIEL

POUR UNE BONNE GESTION LOCATIVE



07 66 95 37 00

WWW.LESCLESDAXELLE.FR

CONTACT@LESCLESDAXELLE.FR



BARÈME
GLI & CAUTIONNEMENT
TYPES DE BAUX
CONSTITUTION DE DOSSIER
DÉCENCE

POUR UNE GESTION LOCATIVE DE VOS BIENS EN TOUTE TRANQUILLITÉ

AVEC NOTRE PARTENAIRE

GL Gest
& LOC

OFFRE SÉRÉNITÉ : 10.5% TTC DES ENCAISSEMENTS, GLI INCLUSE (GARANTIE DE LOYERS IMPAYÉS 2,50% TTC)

Encaissement des loyers et charges avec **quittancement** mensuel du locataire

Réversion mensuelle au bailleur des **règlements** du locataire

Envoi mensuel d'un **relevé de gérance** par email

Révision annuelle du loyer et **régularisation des charges**

Paiement des charges de copropriété au **syndic** sur demande

Consultation des **comptes en ligne 24h24 et 7/7j**

Suivi des **attestations d'assurance et d'entretien** de votre bien

Etablissement de l'**aide à la déclaration de revenus**

Gestion et **suivi des contentieux d'impayés**

Suivi des travaux Établissement de **devis, commandes et paiements** des fournisseurs

Honoraires de gestion sur **tous les loyers et charges pour le compte du mandant**

Les **honoraires de gestion** sont **100% déductibles des revenus fonciers** (selon la Loi Finances en vigueur)

Taux de **TVA** en vigueur : **20%**, sauf TVA **DOM-TOM** : **8,5%**

HONORAIRES DE MISE À JOUR ADMINISTRATIVE ANNUELLE

9€/an facturé au 1er octobre de chaque année

Ces honoraires reflètent **le temps consacré à la mise à jour des dossiers** en réponse aux **évolutions législatives**.

HONORAIRES PROPRIÉTAIRE : ENTREMISE ET MISE EN LOCATION

1 mois de loyer chargé TTC (dont **3€/m2** pour état des lieux + **40€** forfaitaire si logement meublé)
+ **50€** de rédaction de bail

HONORAIRES LOCATAIRE VISITES, CONSTITUTION DU DOSSIER LOCATAIRE ET RÉDACTION DU BAIL

Zone non tendue : 8€/m2 - Zone tendue : 10€/m2 - Zone très tendue : 12€/m2
État des lieux location vide ou meublée : 3€/m2

FRAIS DE CONSTITUTION DU DOSSIER POUR LE PERMIS DE LOUER / DÉCLARATION DE LOCATION

Permis de louer : 90€ pour chaque dépôt de dossier (nouvelle demande & renouvellement)

Ces honoraires couvrent **la constitution et le pré-remplissage des formulaires CERFA requis**, ainsi que **la transmission des documents aux services concernés** (les visites de contrôle sont exclues de ces honoraires).

Une **garantie des loyers** et charges impayés **à 100% sans franchise, ni carence à hauteur de 100 000€*** (sous plafond de prise en compte d'un loyer chargé de 5 000 € TTC mensuel charges comprises).

Une garantie détériorations immobilières : **prise en charge dans la limite de 10 000€ par sinistre, et sans franchise****, de dégradations et destructions imputables au locataire, aux biens immobiliers exclusivement, constatées après son départ par comparaison des états des lieux d'entrée et de sortie établis contradictoirement ou par huissier.

Prise en charge des frais de contentieux et de procédure concernant les opérations de recouvrement des loyers, charges et taxes impayés.

Une garantie protection juridique : **prise en charge de la défense des intérêts du propriétaire.**

Prise en charge des honoraires d'avocat et frais nécessaires dans la recherche de solution, à concurrence d'un capital maximum de 15 000€, pour des litiges entre le propriétaire et le locataire, liés au bail.

Vacance Locative : L'option est facturée à hauteur de 2 % TTC du loyer charges comprises. **Elle permet de couvrir jusqu'à trois mois de loyers en cas de vacance locative lors de la recherche d'un nouveau locataire.** Cette option s'active après un délai de 30 jours suivant la fin du bail, sous réserve que le locataire précédent ait occupé le logement pendant au moins six mois.

CAUTIONNEMENT

	 SmartGarant	 CONNECTE EMPLOI ET LOGEMENT	
Couverture	Toute la durée du bail		
Montant limite	24 mensualités jusqu'à 95 000€	36 mensualités	Jusqu'à 90 000€ 36 000€ pour les étudiants
Détérioration		Jusqu'à deux mois de loyers chargés	Jusqu'à 10 000€
Frais de procédure	Pris en charge Jusqu'à 5 000€	Pris en charge à 100%	Pris en charge à 100% (Protection juridique : 16000€)
Sans franchise ni carence	X	X	X
Conditions Profil locataire	ouvert à tous les profils	Entre 18 et 30 ans Salarié de plus de 30 ans : 1 500€ max. de revenus net/mois OU en mobilité professionnelle OU embauché depuis moins de 6 mois OU promesse d'embauche de moins de 3 mois	ouvert à tous les profils
Type de bail	Habitation (meublé ou non)	Résidence principale (Loyer max. 1500€ IDF/1300€ hors IDF)	Habitation et colocation (meublé ou non)
Tarif pour le locataire	4,3% du montant du loyer 5,3% étudiant / alternant	gratuit	4,5% du montant du loyer 5,5% pour une colocation

LE PROPRIÉTAIRE

	Pièce d'identité de chaque propriétaire du ou des gérant(s) si SCI ou société
	Statuts de la société (le cas échéant)
	Coordonnées complètes de chaque propriétaire (adresse postale, numéro de téléphone, mail et profession du bailleur)
	Kbis (ou pièce d'identité si personne physique)
	RIB

LE BIEN

	Titre de propriété du bailleur (idéalement acte notariale)
	Assurance Propriétaire non occupant
	Dernière taxe foncière
	Dernier décompte des charges
	État de l'installation intérieure de l'électricité et du gaz si l'installation a plus de 15 ans
	Diagnostic de surface
	Diagnostic de performance énergétique (DPE)
	État des risques et pollutions (naturels, miniers, technologiques, sismiques, radon, bruit)
	Fiche diagnostic amiante (si immeuble construit avant le 1er juillet 1997)
	Constat de risque d'exposition au plomb (si immeuble construit avant 1949)
	Attestation d'entretien climatisation et chaudière / Ramonage

SI LE BIEN EST DÉJÀ LOUÉ

	Copie du passeport ou CNI pour chaque locataire ou copie de la carte de séjour (validité + de 2 mois)
	Bail signé et paraphé à toutes les pages (y compris les CG) par les locataires, le bailleur ou son mandataire
	État des lieux d'entrée contradictoire paraphé sur toutes les pages, daté et signé par le propriétaire ou son mandataire et par tous les locataires
	Coordonnées du locataire (Nom, prénom, numéro de téléphone et mail)
	Procédures en cours (travaux, contentieux, etc)
	Justificatifs du locataire en place : Précédemment assuré : Bulletin d'adhésion de l'ancienne compagnie d'assurance Décompte locataire avec solde progressif (dette inférieure à 1 mois de loyers chargé) Non assuré depuis plus de 6 mois : 6 derniers preuves de paiement du loyer (Extrait de compte bancaires du propriétaire ou décompte locataire avec solde progressif) Non assuré depuis moins de 6 mois : Dossier de Solvabilité traditionnelle idem locataire entrant ET décompte locataire avec solde progressif sans incident de paiement depuis l'entrée dans le logement

TRAVAUX

Le bailleur souhaite être informé avant toute démarches supérieures à 25% du montant du loyer*	
Liste des contacts d'artisans à proximité du propriétaire (en priorité) et du partenaire (le cas échéant)	

* Les interventions inférieurs à ce montant seront effectuées sans autorisation et uniquement en cas d'urgence

	Logement vide	Logement meublé	Bail meublé étudiant	Bail meublé mobilité **	Bail droit commun (stationnement, parking, etc)
Propriétaire	personne physique / SCI à l'IR et/ou à l'IS	personne physique / SCI à l'IS	personne physique / SCI à l'IR et/ou à l'IS		
Dépôt de garantie	1 mois de loyer hors charges maximum	2 mois de loyer hors charges maximum		Pas de dépôt de garantie	
Modalité charges	Provision	Provision ou forfait	Provision ou forfait	Forfait	Fixé librement
Possibilité GLI	X	X	X (possibilité de caution)	VISALE uniquement	
Durée du bail	3 ans renouvelable pour propriétaires physique ou SCI familiale 6 ans renouvelable pour bailleur personne morale	1 an renouvelable tacitement	9 mois	De 1 à 10 mois	Fixé librement
Congé donné par le locataire	À tout moment en respectant un délai de préavis de trois mois	À tout moment en respectant un délai de préavis d'un mois			
Congé donné par le bailleur	Minimum 6 mois avant la date d'échéance du bail pour motif légitime	Minimum 3 mois avant la date d'échéance du bail pour motif légitime			
Fiscalité	voir en bas de tableau *	Bénéfice Industriel et Commerciaux (BIC) : - micro-BIC (moins de 70k€) : abattement forfaitaire de 50% - Régime réel : idem revenus fonciers			
Déclaration Administrative	Non sauf dans les zones soumises à un permis de louer ou à une déclaration préalable à la mise en location				Déclaration en mairie

* **Revenus fonciers** : - Micro-foncier (moins de 15k€ de loyers perçus dans l'année) : abattement forfaitaire de 30% sur les loyers perçus

- Régime Réel (plus de 15k€ ou choix du propriétaire) : le propriétaire doit remplir une déclaration spécifique et le choix du régime réel est irrémédiablement de trois ans. Le revenu net catégoriel est défini par les recettes - les charges non récupérables (travaux, TF(or TEOM), GLI, honoraires de gestion)

** **Bail mobilité** : Seules certaines personnes peuvent être le locataire (ou colocataire) d'un bail mobilité. Lorsque le bail débute (date qui peut être différente de celle de la signature du bail), le locataire doit se trouver dans l'une des situations suivantes :

- Formation professionnelle
- Études supérieures
- Contrat d'apprentissage
- Stage
- Engagement volontaire dans le cadre d'un service civique
- Mutation professionnelle
- Mission temporaire dans le cadre de l'activité professionnelle

Les caractéristiques de décence sont définies par le décret n°2002-120 du 30 janvier 2002.

Obligation légale selon l'article 6 de la loi n°89-462 du 6 juillet 1989 :

« Le propriétaire a l'obligation de délivrer un logement décent, ne portant pas atteinte à la sécurité ou à la santé du locataire ».

« Le logement et les équipements mentionnés au contrat doivent être en bon état d'usage et de fonctionnement ».

Applicable aux locations nues, meublées, logements de fonction, HLM, ou soumis à la loi de 1948.

Veuillez vérifier au préalable le Règlement sanitaire départemental (RSD) pour le respect des spécificités locales.

SÉCURITÉ & SALUBRITÉ

Étanchéité	
	Absence d' infiltrations d'eau (toiture, murs, fenêtres)
	Huisseries en bon état (portes, fenêtres isolantes)
Équipements électriques	
	Installation sécurisée (aucun fil dénudé, prises et interrupteurs conformes, aucune ampoule manquante)
	Mise aux normes des installations électriques
	Appareils électriques fonctionnels (entretien, télécommande, notices disponibles)
Gaz et chauffage	
	Système de chauffage fonctionnel et non dangereux
	Conduits d'aération et de fumée entretenus et vérifiés
Ventilation	
	Présence d'un système de ventilation naturelle ou mécanique pour limiter l'humidité
Escalier et garde-corps	
	Escaliers sécurisés (garde-corps présents, marches non glissantes, bonne fixation)

ACCESSIBILITÉ & CONFORT

Équipements sanitaires	
	Salle d'eau avec douche ou baignoire et WC indépendant reliés à une évacuation fonctionnelle
	Eau potable et eau chaude disponible en quantité suffisante
	Installation sanitaire complète pour les logements de plusieurs pièces (WC sur le palier interdit)
Équipements de cuisine	
	Coin cuisine équipé permettant l'installation d'un appareil de cuisson et un évier
Éclairage naturel	
	Fenêtres ou ouvertures pour un éclairage suffisant
	Dispositifs d'occultation (volets, stores) en état de marche (obligatoire dans les chambres ou coins nuit pour les logements meublés)

SURFACE & CONFIGURATION

Surface habitable minimale	
	Au moins 9m ² avec une hauteur sous plafond de 2,20m ou un volume habitable de 20m ³
Accès autonome	
	Entrée indépendante sans traverser un autre logement

ISOLATION & CONFORT THERMIQUE

Isolation thermique	
	Murs et toiture isolés
	Absence de courant d'air
	Consommation énergétique inférieur à 450 kWh/m ² /an (selon décret n° 2021-19, applicable depuis le 1 ^{er} janvier 2023 pour les nouveaux contrats)
Chauffage	
	Système de chauffage adapté et entretenu (chaudière, radiateurs...)
	Double vitrage recommandé pour limiter les déperditions d'énergie

ENVIRONNEMENT & ENTRETIEN

Propreté générale	
	Bien propre et débarrassé de tout encombrant avant location
Absence de nuisible	
	Pas d'infestation de rongeurs, insectes, parasites ou moisissures
Zones communes (si immeuble)	
	Salubrité des parties communes vérifiée

CONFORMITÉ ADMINISTRATIVE

Détecteur de fumée	
	Présence d'au moins un détecteur de fumée en bon fonctionnement
Diagnostics techniques	
	Diagnostics obligatoires remis au locataire (DE, électricité, gaz, plomb, amiante, état des risques naturels et technologiques)
Permis de louer (si applicable)	
	Autorisation préalable obtenue dans les communes concernées

RAPPROCHEMENT BANCAIRE

Rendu des dépôts de garantie

Compte rendu gestion
Règlement propriétaires

RELANCE MRH

Saisie et règlement FACTURES

Révision des loyers

Appel de loyers



REEMPLACER VOS CLASSEURS PAR NOTRE SAVOIR FAIRE

PLUS D'INFOS :
07 66 95 37 00
WWW.LESCLESDAXELLE.FR
CONTACT@LESCLESDAXELLE.FR

