



La gestion locative par Victoire Immobilier



GENEVIÈVE PARRA

RESPONSABLE GESTION LOCATION

00 00 00 00 00

contact@victoire-immo.fr



Mettre en location son bien

Mettre en location son bien immobilier peut vite devenir une source de stress. Trouver le parfait locataire est loin d'être le seul défi à relever.

Une fois ce dernier déniché, il faut encore s'acquitter de formalités administratives, gérer la comptabilité et entretenir son bien.

Pour un propriétaire bailleur, ce n'est pas toujours facile de concilier toutes ces tâches souvent chronophages avec son emploi du temps.



La solution ?

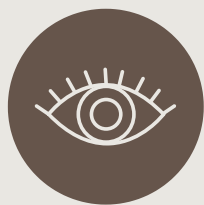
Confiez-nous l'ensemble des tâches inhérentes à la location de votre bien immobilier pour vivre votre investissement locatif en toute sérénité.

Découvrez tout ce que notre agence peut faire pour vous simplifier la vie.

Les étapes clés d'une gestion locative



Estimation
du montant
du loyer



Mise en
valeur de
votre bien



Communication
sur votre
bien



Sélection
de votre
locataire



Prise de
possession
du bien



MISE EN LOCATION



Gestion
comptable
et fiscale



Gestion
d'entretien
et travaux



Gestion
des
risques



Départ
du
locataire



Remise
en
location



GESTION DE BAIL



FIN DU BAIL

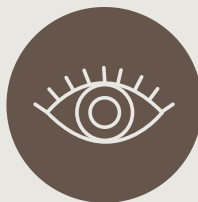
La mise en location



Estimation du montant du loyer

A la prise du mandant, nous proposons toujours à nos clients de bénéficier de notre expertise afin de procéder à une évaluation de la valeur locative du bien.

- ✓ Visite exhaustive et analytique du bien
- ✓ Rédaction d'un rapport d'estimation de votre bien comportant : analyses statistiques, analyses comparatives des biens loués sur les derniers mois et analyse de l'encadrement législatif
- ✓ Analyse comparative dans le quartier
- ✓ Etude des tendances locales du marché locatif
- ✓ Stratégie de commercialisation de la mise en location de votre bien



Analyse technique

Bail classique ou meublé, il est important de balayer les obligations législatives.

Quelles sont les obligations du bailleurs sur les diagnostics techniques et les documents à fournir ?

Nous pouvons vous accompagner en :

- ✓ Réalisant les diagnostics obligatoires (loi Boutin, l'importance du diagnostic de performance énergétique...)
- ✓ Conseillant sur l'aménagement intérieur & extérieur
- ✓ Gestion des travaux d'amélioration et de conformité

Si vous effectuez des rénovations ou des travaux de conformité, nous pourrions calculer pour vous la hausse de loyer envisageable d'après la législation.

La mise en location



La communication sur votre bien

C'est la partie la plus déterminante pour trouver le locataire parfait !

Nous nous occuperons de :

- ✓ La réalisation de photos professionnelles
- ✓ La rédaction de votre annonce pour qu'elle soit la plus attrayante
- ✓ L'affichage de votre annonce sur la vitrine de l'agence
- ✓ La diffusion de votre annonce sur notre site Web et sur de nombreux portails (Leboncoin, SeLogger...)



La sélection de votre locataire

Le choix de vos locataires aura un impact direct sur le niveau de gestion que nécessitera votre logement. Que ce soit pour le paiement du loyer, les plaintes de bruits, l'entretien du logement, un mauvais choix peut vite rendre votre vie difficile.

Nous menons une sélection rigoureuse :

- ✓ Traitement des réponses à votre annonce et planification des visites
- ✓ Visites de votre bien accompagné
- ✓ Préparation des dossiers des candidats (étude de solvabilité, vérification de leur éligibilité pour la garantie des loyers impayés, vérification de leurs antécédents)
- ✓ Présentation des dossiers des candidats retenus

La mise en location



La prise de possession du bien

Une fois que vous avez choisi votre nouveau locataire, son emménagement dans votre logement marquera le début du bail.

Voici les services que nous offrons pour garantir votre sérénité :

- ✓ Rédaction d'un contrat de bail personnalisé
- ✓ Réalisation de l'état des lieux d'entrée avec photos en annexe
- ✓ Remise des clefs et relevé des compteurs
- ✓ Encaissement d'un dépôt de garantie pour garantir les risques de dégradations si exigé

Si vous ne souscrivez pas à une GLI, nous pouvons rédiger les formations d'un contrat de cautionnement.



La gestion de bail



La gestion comptable et fiscale

Une fois le bail signé et le locataire installé, les tâches les plus récurrentes sont de nature administrative, comptable et fiscale. Il s'agit de faire une tenue rigoureuse des comptes, de s'assurer que les loyers sont payés à temps et de bien savoir comment remplir sa déclaration de revenus fonciers.

Si vous nous confiez le mandat, voici tout ce que l'on peut faire pour vous libérer dans votre quotidien :

- ✓ Gestion, encaissement et versement des loyers
 - ✓ Envoi par mail des quittances mensuelles aux locataires
 - ✓ Relance et mise en demeure en cas de loyer impayé
 - ✓ Calcul des indexations pour les révisions annuelles du loyer
 - ✓ Répartition et régularisation annuelles des charges locatives
 - ✓ Edition d'un état annuel d'aide à la déclaration fiscale des revenus fonciers
- Gestion du quotidien avec le locataire sur les petits désagréments (serrurerie, dégâts des eaux, problème de voisinage...)



Tout ou une partie des frais liés à la gestion de votre bien sont déductibles de vos revenus fonciers

(honoraires liés à la mise en location, frais de gestions et frais d'assurance)

La gestion de bail



La gestion de l'entretien et des travaux

Préserver la valeur de son patrimoine immobilier est un aspect essentiel quand on se lance dans le locatif.

Si le temps et l'expertise vous manque, notre agence peut vous fournir toute une gamme de services qui assurera la pérennité de votre bien immobilier :

- ✓ Disponibilité permanente pour les urgences
- ✓ Visite annuelle de votre bien et envoi d'un rapport détaillé
- ✓ Suivi des contrats d'entretien (chaudière, cheminée...)
- ✓ Gestion des appels d'offres, exécution et suivi des travaux d'entretien réalisés par des entreprises sélectionnées
- ✓ Optimisation de l'état de votre bien et gestion de l'entretien
- ✓ Mise en place de mesures conservatoires en cas d'urgence
- ✓ Gestion des sinistres : mise en œuvre et suivi des déclarations de sinistre

La gestion de fin de bail



Départ du locataire

Le locataire peut rompre le bail à tout moment à condition de respecter le délai de préavis qui peut varier selon la zone d'1 à 3 mois. Sur Lyon, nous sommes sur 1 mois.

Si le locataire n'a pas à prendre à sa charge les coûts inhérents à la vétusté du logement, il doit assumer les coûts des détériorations dont il est responsable. Pour vous éviter toute mauvaise surprise :

- ✓ Nous anticipons grâce à une visite de votre bien pour vérifier l'état de celui-ci et valider les travaux nécessaires à la charge du locataire en prévision de l'état des lieux
- ✓ Nous réalisons l'état des lieux de sortie
- ✓ Nous remboursons le dépôt de garantie après déduction de sommes dues. (2 mois)
- ✓ Nous gérons les travaux à la charge du propriétaire (rénovation et amélioration)



La remise en location

Pour maximiser ses revenus locatifs, il est essentiel de minimiser le temps de carence entre deux locataires.

- ✓ Nous vérifions si un réajustement du loyer est envisageable
- ✓ Nous mettons en ligne votre annonce et communiquons sur votre bien
- ✓ Nous gérons les visites et sélectionnons pour vous les candidats les plus fiables
- ✓ Nous nous occupons de l'installation du nouveau locataire

Un mot de la directrice d'agence

“

Chez Victoire Immobilier, notre objectif est de combler l'ensemble de vos attentes en matière de gestion locative.

Au fur et à mesure des années, nous avons sans cesse élargi la gamme de nos services pour nous adapter à la demande de nos clients.

Nous prenons une attention particulière à l'analyse de vos besoins lors de nos premières rencontres afin de vous proposer une offre de **service sur mesure**.

”

Noémie Nourrit

DIRECTRICE D'AGENCE

06 50 30 08 57



Constitution de **votre dossier**

Afin de créer votre dossier et procéder à la signature du mandat de gestion, nous avons besoin de collecter un certain nombre d'informations sur vous et sur votre logement.

Voici l'inventaire des pièces à nous fournir :

PIÈCES NÉCESSAIRES

Obligatoires

- ✓ Pièce d'identité
- ✓ Relevé d'identité bancaire
- ✓ Titre de propriété
- ✓ Taxe foncière
- ✓ Certification de surface
- ✓ Attestation d'assurance propriétaire non occupant

Facultatives

- ✓ Copie de la taxe d'habitation
- ✓ Copie des factures de travaux
- ✓ Copie d'accès à la résidence
- ✓ Coordonnées du gardien
- ✓ Procès verbale de la dernière
- ✓ Assemblée Générale de copropriété

Constitution de **votre dossier**

Afin de créer votre dossier et procéder à la signature du mandat de gestion, nous avons besoin de collecter un certain nombre d'informations sur vous et sur votre logement.

Voici l'inventaire des pièces à nous fournir :

LOGEMENT VIDE

- ✓ 1 jeu de clés et des cartes d'accès
- ✓ Le diagnostic de performance énergétique
- ✓ Le constat de risque d'exposition au plomb
- ✓ Un état de l'installation intérieure d'électricité et de gaz
- ✓ L'attestation d'entretien de la chaudière
- ✓ Le certificat de ramonage de cheminé

Constitution de **votre dossier**

Afin de créer votre dossier et procéder à la signature du mandat de gestion, nous avons besoin de collecter un certain nombre d'informations sur vous et sur votre logement.

Voici l'inventaire des pièces à nous fournir :

LOGEMENT LOUÉ

- ✓ Une copie de votre dossier locataire
- ✓ Une copie du bail actuel
- ✓ Les coordonnées téléphoniques du locataire et du cautionneur
- ✓ Une copie de l'état des lieux d'entrée
- ✓ Une attestation de loyer du locataire sur les 12 derniers mois
- ✓ L'attestation d'assurances du locataire



Victoire Immobilier conseille et accompagne depuis plus de 22 ans ses clients dans la réalisation de leurs projets immobiliers.

Depuis la création de l'agence, nous avons géré plus de 600 projets locatifs.

La gestion locative fait partie intégrante de notre **ADN**.
Notre expérience dans le domaine nous a permis de développer des processus opérationnels efficaces pour garantir à nos clients propriétaires bailleurs l'optimisation de leurs revenus locatifs.



"Locataire trouvé hyper rapidement. Conseil dans la gestion impeccable."



"Une équipe très efficace, disponible et pro."

Merci !"

