GESTION LOCATIVE

Optimisez votre temps et vos revenus en nous confiant votre patrimoine locatif !

Eric MORA| ERIC IMMO

06 63 23 37 60

eric.immo06@gmail.com

http://www.eric-immo.com

Eric Immo Gestion

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

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 ?

Nous confier l'ensemble des tâches inhérentes à la location de votre bien immobilier pour vivre votre investissement locatif en toute sérénité ! Découvrez dans ce guide tout ce que notre agence peut faire pour vous simplifier la vie.

SOMMAIRE

1 | LES ÉTAPES CLÉS D'UNE GESTION LOCATIVE

2 | NOS SERVICES POUR VOUS SIMPLIFIER LA VIE

3 | UNE OFFRE ADAPTÉE À VOS BESOINS

4 | CONSTITUTION DE VOTRE DOSSIER

5 | PLUS DE DÉTAILS SUR NOTRE AGENCE

LES ÉTAPES CLÉS D'UNE GESTION LOCATIVE

ESTIMATION DU MONTANT DU LOYER

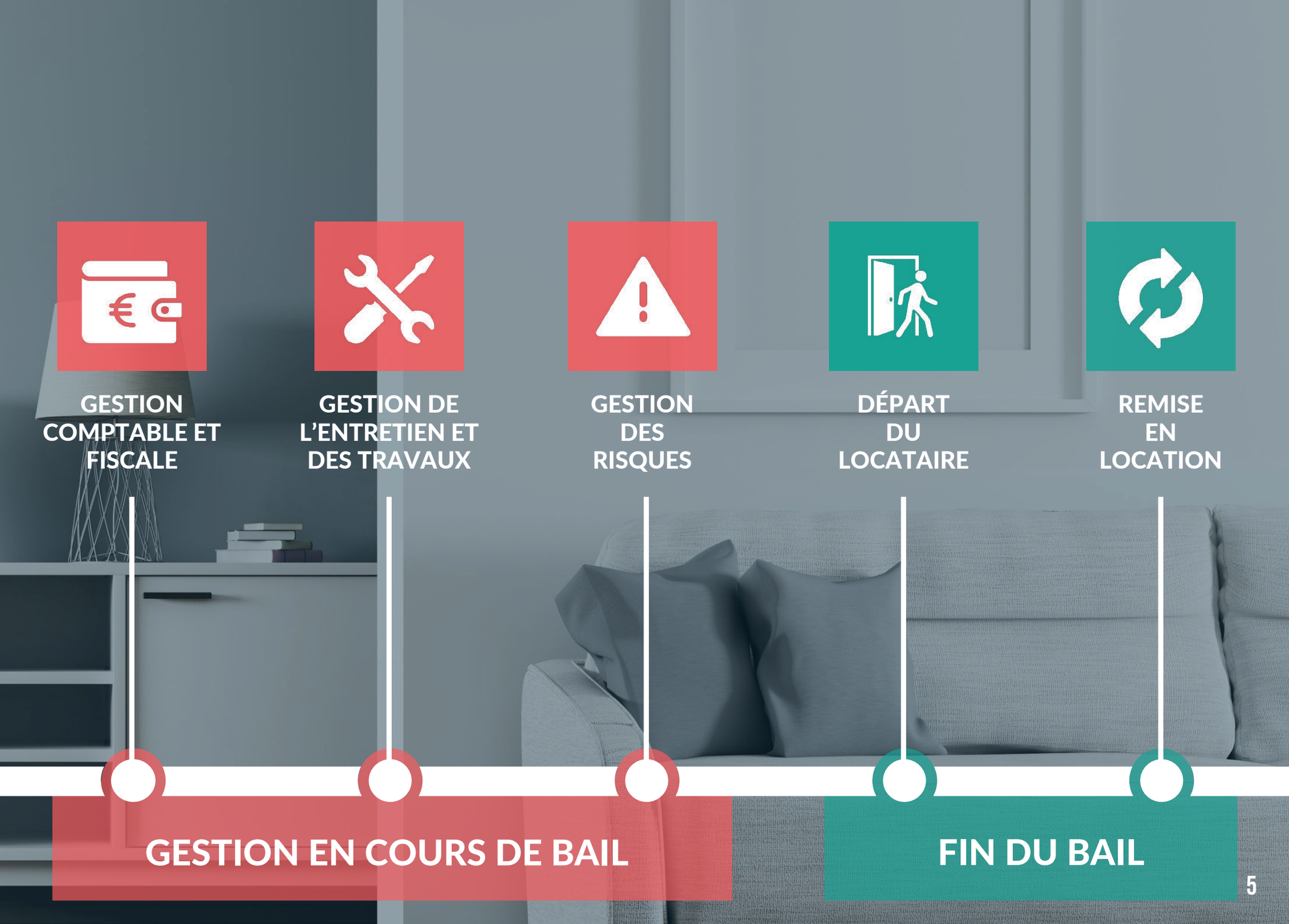
MISE EN VALEUR DE VOTRE BIEN

COMMUNICATION SUR VOTRE BIEN

SÉLECTION DE VOTRE LOCATAIRE

PRISE DE POSSESSION DU BIEN

MISE EN LOCATION



GESTION COMPTABLE ET FISCALE

GESTION DE L'ENTRETIEN ET DES TRAVAUX

GESTION DES RISQUES

DÉPART DU LOCATAIRE

REMISE EN LOCATION

GESTION EN COURS DE BAIL

FIN DU BAIL

NOS SERVICES POUR VOUS SIMPLIFIER LA VIE

À chaque étape clé, notre agence vous propose tout un éventail de services personnalisés qui vous feront gagner un temps précieux dans votre quotidien.

1. MISE EN LOCATION
2. GESTION EN COURS DE BAIL
3. GESTION EN FIN DE BAIL

1

MISE EN LOCATION

La mise en location de votre bien est une étape décisive dans la gestion locative. Nous vous aidons à optimiser ce processus pour minimiser les périodes de vacance et maximiser vos revenus.

ESTIMATION DU
MONTANT DU LOYER

ESTIMATION DU MONTANT DU LOYER

Que votre bien ait déjà été loué ou non, à la prise du mandat, nous proposons toujours à nos clients de bénéficier de notre expertise pour faire une évaluation de la valeur locative du bien en fonction des tendances du marché.

Voici notre méthodologie pour évaluer votre bien :

- Nous rédigeons un rapport d'inspection de votre bien
- Nous faisons une analyse comparative dans le quartier
- Nous étudions les tendances locales du marché locatif
- Nous validons à quel profil de locataire s'adresse votre bien

Suite à notre analyse, si nous constatons que votre bien est sous-évalué, nous vous fournissons nos recommandations stratégiques pour augmenter le loyer en respectant les réglementation et l'indice de référence des loyers en fonction de la situation : hausse en cours de bail, de renouvellement de bail ou lors d'un changement de contrat.

MISE EN VALEUR DE VOTRE BIEN

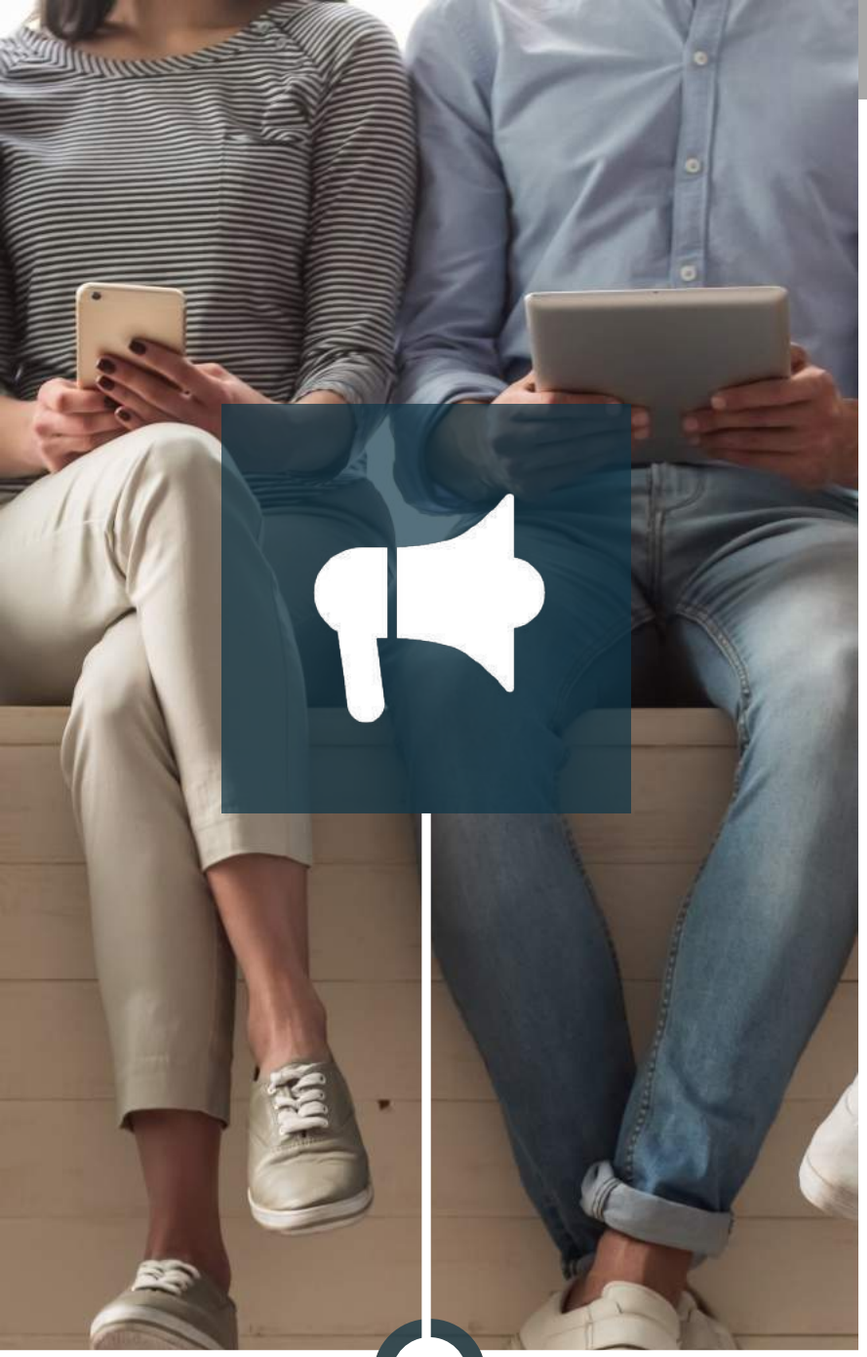
MISE EN VALEUR DE VOTRE BIEN

En gestion locative, il faut toujours s'assurer que son bien reste attractif et qu'il respecte les normes. Que vous louiez votre bien meublé ou non, s'assurer de sa conformité, soigner son agencement et moderniser la déco sont des éléments indispensables pour éviter tout litige et pour optimiser le taux d'occupation ou même justifier une augmentation de loyer.

Pour la mise en conformité de votre bien et sa mise en valeur, nous pouvons vous accompagner en :

- En réalisant les diagnostics obligatoires
- En vous conseillant sur l'aménagement intérieur et extérieur
- En gérant les travaux d'amélioration et de mise en conformité
- Nous vous conseillons sur la déco intérieur si vous louez meublé
- Nous gérons l'achat du mobilier, sa livraison et le montage

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



COMMUNICATION SUR
VOTRE BIEN

COMMUNICATION SUR VOTRE BIEN

Une stratégie de communication efficace planifiée au bon moment, c'est la clé pour assurer que votre logement ne soit jamais vide. Simplifiez-vous la vie en nous confiant cette mission, nous nous occuperons de :

- La réalisation de photos professionnelles pour valoriser votre bien
- La rédaction de votre annonce pour qu'elle soit la plus attrayante
- L'affichage de votre annonce sur la vitrine numérique de l'agence
- La diffusion de votre annonce sur notre site web, sur nos réseaux sociaux ainsi que sur de nombreux portails de petites annonces :

SITE WEB
DE L'AGENCE

PORTAILS
IMMOBILIERS

RÉSEAUX
SOCIAUX

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 cauchemardesque ! Avant de signer le bail, il est donc très important de s'attarder sur le processus de sélection de vos futurs locataires. Notre agence a développé une méthodologie rigoureuse pour vous faire gagner du temps et pour vous aider à trouver les meilleurs candidats :

- Nous traitons les réponses à votre annonce et planifions les visites
- Nous effectuons pour vous les visites de votre bien
- Nous préparons les dossiers des candidats, procédons à une étude de leur solvabilité et vérifions leur éligibilité pour la garantie loyers impayés (GLI) et validons le choix du dossier.

PRISE DE POSSESSION DU BIEN

Une fois votre nouveau locataire choisi, son emménagement dans votre logement marquera le début du bail.
Pour éviter toute mauvaise surprise au cours du bail, il est important de ne pas négliger cette étape. Voici les services que nous offrons pour garantir votre sérénité au moment de la prise de possession de votre bien par un nouveau locataire :

- 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 et gérer les formalités d'un contrat de cautionnement.

2

GESTION EN COURS DE BAIL

Nous vous aidons aussi dans la gestion quotidienne de votre bien. De la relation avec vos locataires à l'entretien de votre bien en passant par la gestion administrative et comptable, nous vous libérons de toutes les contraintes inhérentes à la gestion au cours d'un bail.

GESTION COMPTABLE
ET FISCALE

GESTION COMPTABLE ET FISCALE

Tout ou 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)

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 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 annuelle des charges locatives
- Édition d'un état annuel d'aide à la déclaration fiscale des revenus fonciers

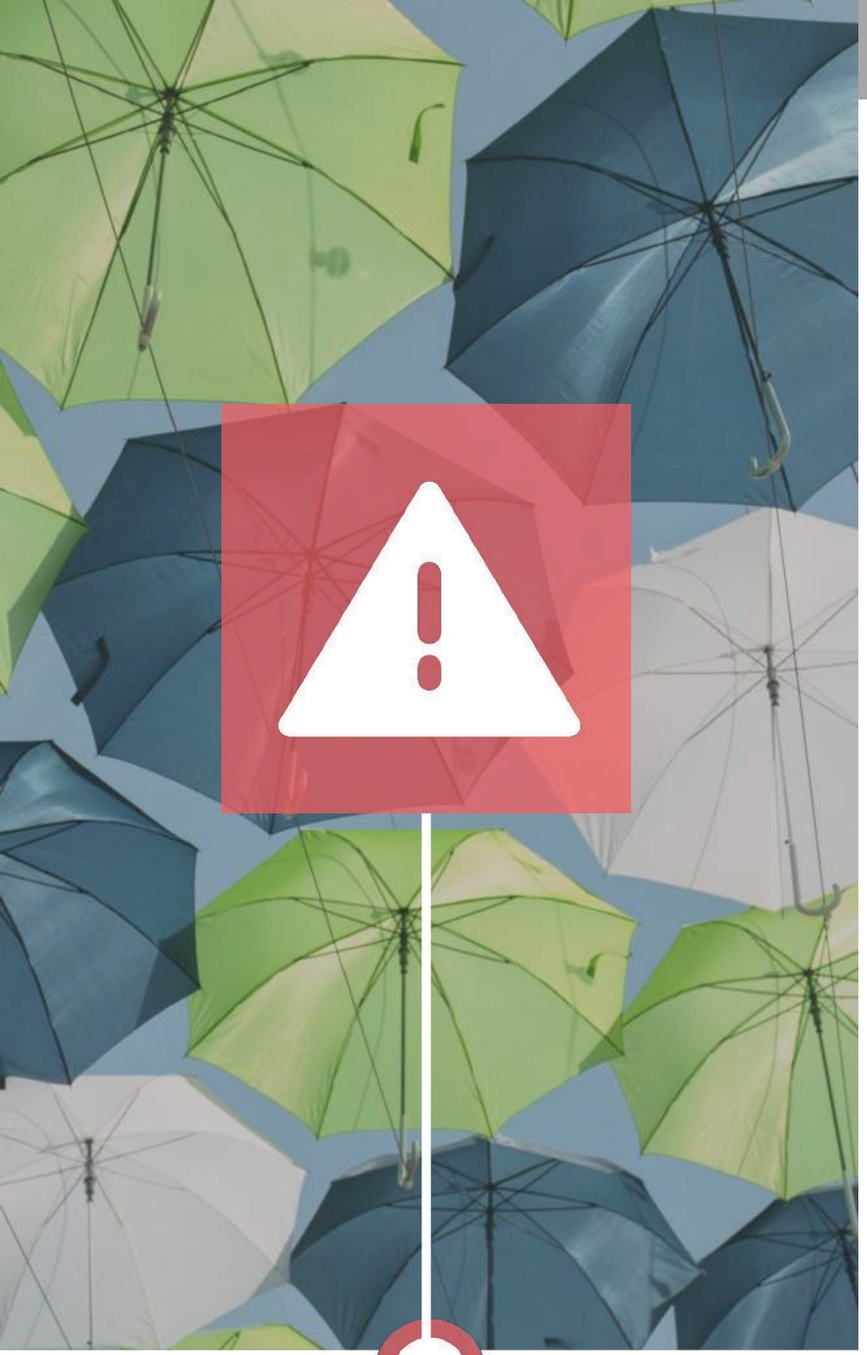
Et grâce à nos outils de reporting sécurisés et accessibles en ligne via votre espace personnel, vous pourrez suivre et contrôler en temps réel l'ensemble des activités relatives à vos biens.

GESTION DE L'ENTRETIEN
ET DES TRAVAUX

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. Impossible d'échapper à la gestion des travaux d'entretien et d'amélioration : Entretien des canalisations, de la chaudière, plomberie, menuiserie, isolation des fenêtres, peintures, électricité, etc..
Si le temps et l'expertise vous manque, l'agence peut vous fournir toute une gamme de services qui assurera la pérennité de votre bien immobilier :

- Suivi des contrats d'entretien (chaudière, cheminée, etc.)
- 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
- Suivi des contrats d'assurance habitation
- Gestion des sinistres : mise en œuvre et suivi des déclarations de sinistre



GESTION
DES RISQUES

GESTION DES RISQUES

En tant que propriétaire bailleur, il est important d'être bien protégé contre les différents risques liés à la gestion locative : loyers impayés, dégradation de votre bien, ou encore les risques de contentieux.
Pour assurer votre tranquillité d'esprit, nous avons négocié pour vous avec nos partenaires en assurances une garantie pour vous mettre à l'abris de ces risques :

- Loyers impayés
- Dégradations locatives
- Frais de contentieux

Pour plus de détails sur les conditions de ces garanties et leurs couvertures, adressez-vous à l'un de nos conseillers afin qu'il vous fournisse toutes les informations complémentaires dont vous avez besoin !

3

GESTION EN FIN DE BAIL

Le départ d'un locataire est un moment crucial qui peut avoir des conséquences immédiates sur l'optimisation de vos revenus locatifs ! En nous confiant votre bien, vous pouvez compter sur notre réactivité pour gérer ces phases de transition efficacement !

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' d'1 à 3 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, à chaque départ de locataire, nous procédons méthodiquement comme suit :

- Visite du bien après encaissement du dernier loyer pour vérifier l'état de votre bien et valider avec le locataire sortant les travaux nécessaires à sa charge en prévision de l'état des lieux
- Réalisation de l'état des lieux de sortie
- Remboursement du dépôt de garantie après déduction des sommes dues
- Lorsque les travaux à la charge du locataire n'ont pas été effectués, coordination des travaux et gestion du recouvrement (dépôt de garantie, caution ou gestion avec les assurances)
- Gestion des travaux à la charge du propriétaire (rénovation et amélioration)

REMISE
EN LOCATION

REMISE EN LOCATION

Pour maximiser ses revenus locatifs, il est essentiel de minimiser le temps de carence entre deux locataires. Lorsque vous nous confiez la gestion locative de votre bien, nous nous engageons à entamer, dès la réception du préavis de départ des occupants, la procédure de remise en location. Nous reprenons ainsi nos bonnes pratiques pour louer votre bien au plus vite :

- Nous vérifions si un réajustement du loyer est envisageable en respectant l'indice de référence des loyers
- Si des travaux de rénovation ont été effectués, nous actualisons la fiche de votre bien et mettons à jour les photos.
- Nous mettons en ligne votre annonce et communiquons au plus vite sur votre bien (site de l'agence, newsletter, portails immobilier, campagne de flyer, vitrine de l'agence et réseaux sociaux)
- Nous gérons les visites et sélectionnons pour vous les candidats les plus fiables.
- Nous nous occupons de l'installation du nouveau locataire (état des lieux, rédaction du bail, remise des clés)

UNE OFFRE ADAPTÉE À VOS BESOINS

À l'agence ERIC IMMO, 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 besoin lors de nos premières rencontres afin de vous proposer une offre de service sur mesure.

NOS TARIFS

MISE EN LOCATION

Zone très tendue

13 €
TTC/m²

Zone tendue

13 €
TTC/m²

Zone non tendue

13 €
TTC/m²

À la charge du bailleur et du locataire. Ce tarif s'applique inclut la constitution du dossier, la recherche du locataire, l'estimation du loyer, les honoraires de visites, la rédaction du bail, la réalisation des états des lieux d'entrée ou de sortie.

GESTION EN FIN DE BAIL

GESTION EN COURS DE BAIL

7.02% TTC
de votre loyer annuel
charges comprises

Ce tarif inclut l'ensemble des services de gestion comptable et fiscale sauf la préparation de l'état annuel d'aide à la déclaration fiscale. Pour la gestion de l'entretien et des travaux, 0% supplémentaires s'appliquent !!

GARANTIE LOYERS IMPAYÉS

3% TTC
de votre loyer annuel
charges comprises

La garantie couvre les loyers, charges et taxes impayés par le locataire, les frais de recouvrement et de contentieux, l'indemnisation jusqu'à récupération du bien, prise en charge des dégradations immobilières et de la protection juridique

Pour connaître les honoraires pour toutes nos prestations annexes, contactez-nous pour prendre un rendez-vous avec l'un de nos conseillers afin qu'il vous prépare un devis personnalisé adapté à vos besoins ! TVA 20%

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 (recto & verso)
- Relevé d'identité bancaire
- Titre de propriété
- Taxe foncière + Décompte de charges
- Diagnostics : Surface Boutin et DPE…
- Attestation d'assurance propriétaire non occupant

Facultatives

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

LOGEMENT VIDE

- 2 jeux de clés et des cartes d'accès
- Le DPE et surface loi BOUTIN.
- 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 cheminée.

LOGEMENT LOUÉ

- Une copie de votre dossier locataire
- Une copie du bail actuel
- Les coordonnées téléphoniques du locataire et du garant s'il y a lieu.
- 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.

À PROPOS DE NOTRE AGENCE

L'agence ERIC IMMO conseille et accompagne depuis plus de 18 ans ses clients dans la réalisation de leurs projets immobiliers. Depuis sa création, l'agence ERIC IMMO a géré plus de 1200 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.

Eric Immo Gestion

NOS SERVICES

Gestion Locative
Achat/Vente
Marketing Immobilier
Visites Virtuelles
Experts en digitalisation

NOTRE ÉQUIPE

À l'agence, nous sommes une équipe de 4 collaborateurs dont 4 consultants en immobilier. passionnés et chevronnés. À nous tous, c'est plus de 25 années d'expérience dans le domaine !

TÉMOIGNAGES

"Nous avons traité avec Eric pour l'achat d'un appart: la visite était très professionnelle et tout a été passé en revue, réactivité lors des procédures d'achat, Eric est vraiment à l'écoute de ses clients! Une fois le bien mis en location, la gestion locative assurée par Aline est vraiment attentive et cadre très bien les choses pour éviter les déconvenues. Une réactivité très appréciable! Nous recommandons vivement cette agence complète et compétente!"

DENIS

"Un petit mot pour retour de prestations parfaitement rendues: Eric et sa femme Aline, sont des agents immobiliers très professionnels, gentils et surtout très efficaces. Je leur fait confiance depuis plus de 10 ans concernant la location d'un bien, et jusqu'à présent, ils se sont toujours tirés avec brio des aléas et des problèmes multiples que l'on peux rencontrer en locations au fil des ans... Ils se sont montrés très réactifs sur mes sollicitations parfois multiples."

OLIVIER

BESOIN DE PLUS DE DÉTAILS SUR NOS SERVICES EN GESTION LOCATIVE ?

Contactez-nous ou passez nous voir à l'agence !

Eric MORA| ERIC IMMO

173 Boulevard de la Madeleine, 06000 Nice

06 63 23 37 60

eric.immo@gmail.com

Eric Immo Gestion