



## Pour un meilleur accompagnement

### **Mise en location de votre bien :**

- Evaluation de votre bien selon ses caractéristiques, son emplacement et le marché actuel,
- Mise en publicité du logement avec photos afin de le mettre en valeur sur différents sites spécialisés (LB Immobilier, LeBoncoin, Paruvenu, Logicimmo, Explorimmo, SNPI...),
- Relance de notre fichier clients,
- Pré- sélection des dossiers pour réalisation de visites ciblées et accompagnées,
- Si besoin, nous nous chargeons de la réalisation des diagnostics obligatoires (Loi Boutin, DPE, Amiante, Plomb...) par un professionnel spécialisé

### **Mise en place des locataires :**

- Etude approfondie des pièces du dossier locatif,
- Vérification de la solvabilité des candidats locataires,
- Proposition du dossier aux propriétaires,
- Etablissement des documents légaux (bail, ERNT, déclaration aux impôts ...), de l'état des lieux et de la remise des clefs

### **Gestion de votre bien :**

#### **Gestion des loyers et charges**

- Encaissement des loyers et provisions sur charge en début de mois, reversement aux propriétaires avec déduction des dépenses à la fin de chaque mois ou de chaque trimestre (au choix),
- Envoi aux locataires des quittances de loyer,
- Révision des loyers selon l'indice INSEE à la date d'anniversaire mentionnée au bail,
- Sur demande : réception et paiement des appels de fonds, appels de fonds spéciaux (travaux etc.) et régularisation de charges,
- Régularisation des provisions sur charges par rapport au décompte individuel de charges de copropriété annuel édité par le syndic,
- Imputation aux locataires des charges occasionnelles (ordures ménagères, facture d'eau...), à réception des documents que les propriétaires devront nous transmettre

#### **Proposition d'une GLI (garantie de loyers impayés)**

Nous négocions pour vous avec des assureurs fiables, une garantie de loyers impayés à un taux compétitif que nous vous proposons de manière optionnelle.

Nous assurons pour vous le cas échéant, la mise en place et le suivi de cette garantie afin de vous éviter toutes démarches administratives et judiciaires lourdes et contraignantes.

**Pour rappel : les cotisations sont intégralement déductibles des revenus fonciers.**

**LB Immobilier Laurent Bailet**

7 Place Jules Mercier 74 200 Thonon les Bains

Tél : 04 50 37 54 41 – Mail : sarah@locationlb.com – Site : www.lb.immo

## **Le contentieux :**

En cas de difficulté ou à défaut de paiement des locataires, nous procédons à :

- Etablissement du décompte locatif et information propriétaires,
- Envoi de relances d'impayés, mise en demeure et relance téléphonique,
- Mise en place d'un protocole d'accord pour remboursement amiable,
- Mise en place des procédures judiciaires nécessaires par voie d'huissier de justice (commandement de payer, sommation de payer, assignation et citations devant les tribunaux compétents),
- Coopération avec l'huissier de justice mandaté pour la constitution du dossier de recouvrement,
- Suivi du dossier jusqu'à la clôture du recouvrement

## **Gestion comptable**

- Transmission d'un compte rendu de gestion trimestriel reprenant tous les mouvements d'encaissement, de dépenses et les virements effectués,
- Rédaction d'un état préparatoire à la déclaration des revenus fonciers

## **Gestion administrative**

- Suivi et relance locataires du renouvellement de leur contrat d'assurance habitation, de l'entretien de leur chaudière, du ramonage, etc...

## **Gestion technique**

Au cours du bail, les locataires peuvent être confrontés à certains dysfonctionnements : fuite d'eau, sinistres, pannes diverses ...

- Etude du problème afin d'identifier la responsabilité (syndic, propriétaire(s), locataire(s), tiers...),
- Demande d'intervention et de devis selon nature et montant de la réparation, détection de l'origine du problème,
- Transmission des différents éléments aux propriétaires,
- Commande et suivi des travaux,
- Réception de la facture et mise en paiement

## **Le départ des locataires :**

- Réception du préavis et validation écrite aux locataires,
- Information auprès des propriétaires,
- Proposition d'un pré-état des lieux aux locataires afin d'évaluer les travaux d'ordre locatif à réaliser,
- Etat des lieux sortant, comparaison avec l'entrant et réalisation des travaux de remise en état des dégradations,
- Remboursement du dépôt de garantie, déduction faite des retenues (comptable et travaux)