



**VOTRE MANDAT
DE GESTION**

CENTURY 21.
PARLONS DE VOUS, PARLONS BIENS

CENTURY 21[®]

Espace Conseil Gestion

9 rue Charles Rossignol

91600 Savigny sur Orge

01.69.44.50.14

century21savigny@gmail.com

ESPACE CONSEIL GESTION



Century 21 Espace Conseil Gestion vous propose un accompagnement global personnalisé et à forte valeur ajoutée...

Fondé il y a plus de vingt ans, votre administrateur de biens Century 21 Espace Conseil Gestion a acquis une forte notoriété sur l'ensemble de son secteur (Savigny sur Orge, Morsang sur Orge, Chilly Mazarin, Epinay sur Orge, Villemoisson sur Orge, Juvisy sur Orge...)

Nous vous offrons une proximité sur mesure en vous accompagnant avec une équipe en formation continue, engagée pour répondre à vos besoins, 6 jours sur 7 (lundi au samedi). Privilégiant la disponibilité et la réactivité nous assurons un service complet allant de la rédaction du bail, la veille juridique, réalisation état des lieux entrant et sortant, l'encaissement des loyers, la gestion et valorisation de votre patrimoine, la gestion des sinistres, l'entretien courant de votre bien...

L'immobilier c'est plus simple avec un agent immobilier

NOS PRESTATIONS :

Un professionnalisme formalisé avec un triple objectif :

- ❖ **Optimiser votre revenu**
- ❖ **Minimiser les frais**
- ❖ **Vous décharger des soucis**

AVANTAGE QUI SECURISE

- **Placements immobiliers** : Vous serez sécurisé.
- **Revenus fonciers** : Vous êtes certain de les percevoir en totalité.
- **Crédit** : Vous pouvez honorer sans crainte les engagements financiers que vous avez pris.
- **Retraite** : Vous toucherez vos loyers, qui sont des revenus complémentaires de votre retraite.
- **Travaux** : Vous pourrez planifier les travaux qui sont nécessaires à l'entretien ou à l'amélioration de votre patrimoine immobilier.
- **Investissement** : Vous pourrez acquérir tout investissement immobilier ou autre car vos revenus fonciers actuels seront garantis.
- **Avantages financiers** : Les honoraires complémentaires perçus à l'occasion de cette garantie bénéficient d'une déduction fiscale sur vos revenus fonciers.

ENGAGEMENT DE SERVICE

Notre enseigne est notre engagement.

Notre enseigne signifie plus de ressources, plus de professionnalisme au service de nos clients.

Elle traduit aussi la volonté de tous les professionnels CENTURY 21 de s'engager à vos côtés.

Nous nous engageons à mettre en œuvre les actions suivantes pour louer et gérer votre bien.

LOCATION

1. Fournir une estimation du loyer du bien à louer fondée sur les données disponibles du marché local si celui-ci se situe en dehors des zones d'agglomérations dans lesquelles les loyers sont encadrés par l'Etat.
2. Fournir toutes les informations sur le système exclusif de Recommandations CENTURY 21 et sur la façon dont 6 000 agences en France et dans le monde peuvent être associées à la réalisation de la location prévue,
3. Etudier la liste des actions à entreprendre pour faciliter la location,
4. Apposer sur le bien à louer un panneau extérieur comportant le logo CENTURY 21, le nom et le numéro de téléphone de l'agence,
5. Diffuser le bien à louer sur les supports électroniques de l'agence (nous assurons une visibilité sur les 6 principaux sites avec Se Loger, Century21, A Vendre à Louer, Explorimmo, Les Pages Jaunes, Bien ici application mobile CENTURY 21),
6. Rendre compte deux fois par mois des résultats des actions entreprises pour louer.

GESTION

1. Faire une analyse rigoureuse des candidats locataires, étudier et contrôler les éléments de stabilité et de solvabilité,
2. Informer en toutes circonstances propriétaire et locataire de leurs droits et engagements et notamment à l'entrée et au départ du locataire,
3. Demande de devis pour travaux
4. Respecter la périodicité convenue dans le reversement des sommes encaissées pour votre compte,
5. Gestion de l'impayé
6. Vous demander annuellement votre appréciation sur la qualité de nos prestations et services.

VALORISATION DU PATRIMOINE

Proposer une analyse technique du ou des bien(s) immobilier(s) avant chaque relocation et en déterminer les conséquences en termes de valorisation du patrimoine.

CLAUSE DE GARANTIE

Tout manquement à l'un des points ci-dessus, signalé par un mandant (personne physique) par lettre recommandée avec accusé de réception, donnera lieu à une réponse circonstanciée et une action rectificative dans un délai de 10 jours.

REMUNERATION DU MANDATAIRE POUR SES ACTES DE GESTION

Le mandataire percevra une rémunération de **7 % HT** (TVA en vigueur 20 %) du montant des sommes encaissées pour le compte du mandant.

Il est important de préciser que nous assurons l'intégralité du service "Privilège" pour le coût du service "Initial".

Service INITIAL

Service CONFORT

Service PRIVILEGE

PRESTATIONS INCLUSES	Service INITIAL	Service CONFORT	Service PRIVILEGE	Coût hors forfait
En % HT de l'encaissement	7 %	8 %	9 %	
Mise en place du mandat de gestion				
Emission des avis de quittance, encaissement des loyers, charges et allocations				
Délivrance des quittances et reçus				
Lettre de rappel et 1 ^{ère} relance par lettre recommandée et recouvrement amiable				
Révision des loyers				
Acceptation et contrôle de validité du congé (du locataire)				
Décompte lors du départ du locataire				
Gestion des provisions pour charges				
Tenue de la comptabilité propriétaire				
Acompte mensuel des fonds perçus				
Reddition trimestrielle des comptes (art. 66 du décret du 20/07/72)				
Déclaration de départ du locataire auprès de la perception				
Assurance risques locatifs : demande annuelle de l'attestation				
Demande de devis pour travaux				
Réparations urgentes ou inférieures à 200 € TTC				
PRESTATIONS OPTIONNELLES	Service INITIAL	Service CONFORT	Service PRIVILEGE	Coût hors forfait
Etablissement et envoi des éléments pour la déclaration des revenus fonciers	m			90 € TTC par an et par lot
Recouvrement des créances, remise du dossier à huissier pour commandement de payer, procédure d'expulsion (frais d'huissier et d'avocat à la charge du propriétaire)	m			150 € TTC par dossier
Gestion des sinistres : déclaration, représentation du propriétaire en expertise, établissement des devis et suivi des travaux, encaissement des indemnités et reversement après contrôle	m			250 € TTC par dossier
Gestion technique d'entretien courant (inférieur à 1 500 € TTC) : devis si nécessaire, demande d'accord au propriétaire, ordre d'intervention, suivi et contrôle	m			150 € TTC par dossier
Gestion technique de tous travaux : vérification annuelle du logement, proposition de travaux, ordre d'intervention, suivi et contrôle des travaux	m	m		150 € TTC + 4 % TTC du montant des travaux TTC
Montage d'un dossier ANAH, rendez-vous auprès des services administratifs et obtention des fonds	m	m	m	250 € TTC
Conseil et expertise pour prestations exceptionnelles (taux horaire)	m	m	m	€ TTC
Visite Conseil (pré état des lieux de sortie)	m			150 € TTC

| Prestation comprise dans le montant des honoraires

m Prestation optionnelle payable à l'acte

REMUNERATION DU MANDATAIRE POUR SES ACTES DE LOCATION

Le mandataire percevra une rémunération conforme à l'article 5 de la loi du 6 juillet 1989 modifié par la loi n° 2014-366 du 24 mars 2014 pour l'Accès au Logement et un Urbanisme Rénové (ALUR) et conformément aux dispositions du décret n° 2014-890 du 1^{er} août 2014.

A - Honoraires à la charge du locataire :

Plafonnement réglementaire des honoraires de location à la charge du locataire selon la zone géographique dans laquelle est situé le bien loué :

Zone « très tendue » Zone « tendue » Zone « non tendue »

Montant par mètre carré de surface habitable des honoraires de visite, de constitution du dossier du locataire et de rédaction du bail	10 € / m ² TTC*
Montant par mètre carré de surface habitable des honoraires de réalisation de l'état des lieux	3 € / m ² TTC*

B - Honoraires à la charge du bailleur :

Honoraires de visite, de constitution du dossier du locataire et de rédaction du bail	10 € / m ² TTC
Montant par mètre carré de surface habitable des honoraires de réalisation de l'état des lieux	3 € / m ² TTC*

**Ces honoraires seront révisés chaque année dans les mêmes conditions que celles fixées par l'article 3 du décret n°2014-890 du 1^{er} août 2014.*

Taux de TVA actuellement en vigueur 20%.

Article 5-1 de la Loi : « I -La rémunération des personnes mandatées pour se livrer ou prêter leur concours à l'entremise ou à la négociation d'une mise en location d'un logement, tel que défini aux articles 2 et 25-3, est à la charge exclusive du bailleur, à l'exception des honoraires liés aux prestations mentionnées aux deuxième et troisième alinéas du présent I. « Les honoraires des personnes mandatées pour effectuer la visite du preneur, constituer son dossier et rédiger un bail sont partagés entre le bailleur et le preneur. Le montant toutes taxes comprises imputé au preneur pour ces prestations ne peut excéder celui imputé au bailleur et demeure inférieur ou égal à un plafond par mètre carré de surface habitable de la chose louée fixé par voie réglementaire et révisable chaque année dans des conditions fixées par décret. Ces honoraires sont dus à la signature du bail.

Les honoraires des personnes mandatées pour réaliser un état des lieux sont partagés entre le bailleur et le preneur. Le montant toutes taxes comprises imputé au locataire pour cette prestation ne peut excéder celui imputé au bailleur et demeure inférieur ou égal à un plafond par mètre carré de surface habitable de la chose louée fixé par voie réglementaire et révisable chaque année dans des conditions fixées par décret. Ces honoraires sont dus à la réalisation de la prestation.

Nos honoraires de gestion sont déductibles de vos revenus fonciers

GARANTIE LOYERS IMPAYES

La garantie que nous vous proposons, fait l'objet d'un contrat négocié par Century 21 France pour l'ensemble des 700 agences françaises, ce qui nous permet de vous proposer un taux particulièrement compétitif.

Cette assurance, déductible de vos revenus fonciers, par ailleurs, la particularité de couvrir trois risques :

▪ LOYERS IMPAYES

Si votre locataire est défaillant dans le règlement de ses loyers, charges et taxes, l'assurance prendra à sa charge les paiements (règlement dès le 4^{ème} mois avec effet rétroactif au premier jour et sans franchise) et ce illimité pour un maximum de 61.000 €).

La prise en charge se fait sur un quittance maximum de 3.048 € par mois.

Frais de contentieux : (avocats, huissiers), frais d'expulsion, départ à la « cloche de bois » en cas du non-respect du délai de préavis.

a. DEGRADATIONS MATERIELLES

Les dégradations constatées suite au départ du locataire sont prises en charge à hauteur de 7.600 € en fonction de la vétusté des éléments et l'appréciation de l'assurance.

b. PROTECTION JURIDIQUE

En cas de litige, par exemple pour récupérer votre bien, l'assurance vous conseillera et prendra en charge les honoraires et frais de procès, à hauteur de 3.800 €.

TABLEAU DES GARANTIES

<u>Garanties</u>	<u>Montant-Durée-Caractéristiques</u>
Paiement des loyers, charges et taxes :	Frais réels
Dégradations Immobilières :	7.600 €
Quittance mensuel :	3.048 €, illimité sur dérogation
Durée :	Illimitée (maximum 61.000 €)
Règlement :	A partir du 4 ^{ème} mois sans franchise, ni délai de carence
Protection juridique :	3.800 €
Base loyers, charges e taxes :	Oui
Prise d'effet nouveaux locataires :	Immédiat
Prise d'effet locataires en place :	Effet immédiat si à jour depuis 12 mois du règlement des loyers
Propriétaire de plusieurs logements :	Pas de contrainte
Délai de paiement après jugement d'expulsion :	Pas de limite
Tarification (%) :	2,75 %T.T.C