

VENTE LOCATION GESTION



CABINET
PICHELIN

pichelin-immobilier.com

Vendre, louer et gérer un bien immobilier représente des étapes importantes de la vie !

Pour une transaction réussie selon vos souhaits et les conditions de marché, une préparation minutieuse s'impose. De l'estimation du bien à la signature de l'acte de vente, nous vous accompagnons pour vendre au meilleur prix, en mettant toutes les chances de votre côté !

Détenir un ou plusieurs biens immobiliers, peut rapidement s'avérer complexe. En effet, louer et gérer nécessite une grande maîtrise commerciale, juridique, technique et administrative : sélection du bon candidat, analyse du dossier, loyers, éventuelles réparations ou encore paiement de certaines charges, fiscalisation... Souvent méconnus du grand public, ce sont pourtant des services clés qui facilitent la vie des propriétaires dont les frais sont totalement déductibles des revenus fonciers.

La gestion quotidienne d'un bien immobilier requiert une grande disponibilité, de réelles compétences, de l'immédiateté et le respect des règlementations...

Zoom sur ces services disponibles 6 jours 7.



Autour de Guillaume PICHELIN et Martin AUVILLAIN, l'équipe Pichelin Immobilier est composée d'une trentaine de collaborateurs de qualité répartie sur quatre sites : Saint-Pasquier Immobilier, Dobrée Immobilier, Toutes Aides Immobilier à Nantes et Saint-Joseph Immobilier à Angers. Afin de mieux vous servir, chacun est engagé, disponible, professionnel, réactif et régulièrement formé.

Depuis 1991, notre Cabinet maîtrise le marché immobilier avec près de 4 000 transactions à son actif. Nos clients sont fidèles et deviennent nos prescripteurs en représentant 96 % de notre chiffre d'affaires. Vous retrouverez chez nous des valeurs fortes telles que l'éthique, l'écoute, le suivi, l'engagement, la disponibilité, le professionnalisme et l'enthousiasme...

Avec nous, soyez assurés d'un service de qualité. Notre appartenance à la FNAIM, 1^{er} syndicat européen avec ses garanties financières, son code d'éthique et de déontologie, ses formations, son service juridique,

- ✓ Des outils de communication sur mesure et dans l'air du temps.
- ✓ L'estimation la plus juste grâce à l'observatoire de l'Immobilier, outil spécifique à notre Cabinet, mis à jour quotidiennement.
- ✓ Une grande disponibilité avec nos agences ouvertes 6 jours sur 7.



Guillaume PICHELIN
Directeur associé
06 89 47 25 82
guillaume@pichelin-immobilier.com



Martin AUVILLAIN
Directeur associé
06 35 28 05 55
martin@pichelin-immobilier.com



*Parce que rien ne remplace les échanges humains,
nous mettons du coeur dans les relations avec chacun
de nos interlocuteurs et nos collaborateurs
pour une meilleure compréhension*

SOMMAIRE

01. Qui sommes-nous ? 04

02. La vente 07

03. La location 15

04. La gestion 23

05. Le mandat 35

LA VENTE

► **L'estimation du bien**

Estimation réalisée en tenant compte de l'offre et de la demande, des qualités intrinsèques du bien, d'une écoute attentive du propriétaire et/ou de l'occupant sur l'historique et la qualité de vie de l'emplacement.

Un rapport détaillé dématérialisé sera remis après chaque estimation

► **La constitution du dossier propriétaire**

Dans le cas d'une estimation simple

- attestation de propriété
- taxe foncière
- diagnostics (amiante, DPE, termites, gaz, état des risques et pollutions, géorisque, plomb, électricité, surface Carrez)
- derniers PV d'assemblée générale
- derniers appel de fonds

Et dans le cas d'une mise en vente immédiate, les pièces suivantes viendront compléter le dossier

- | | |
|---|--|
| - titre de propriété | - permis de construire |
| - taxe d'habitation | - déclaration de travaux |
| - plans | - déclaration d'achèvement de travaux / attestation de conformité |
| - décompte des charges | - bail en cours/préavis, |
| - règlement de propriété /modifications | - état fiscal (défiscalisation, conventionnement, subventionnement..., etc.) |
| - 3 derniers PV d'AG | |
| - factures des travaux de -10 ans | |
| - garanties décennales | |

Si certains éléments manquent, nous assistons le vendeur pour récupérer l'ensemble de ces documents auprès des organismes concernés

► **L'annonce du bien à vendre**

Rédaction d'un texte personnalisé agrément de "L'avis de Guillaume Pichelin"
Mise en valeur du bien par des photos réalisées par un professionnel et diffusées sur nos différents réseaux sociaux : Facebook, Instagram ou encore LinkedIn...

Mise en avant du bien à louer dans nos vitrines, sur notre site pichelin-immobilier.com, ainsi que sur ouest-france-immo.com, bienici.com, leboncoin.fr ou encore immorégion.fr, fnaim44.fr, fnaim.fr...

► **Présentation du bien à notre portefeuille**

Nous rappelons tous nos prospects susceptibles d'être intéressés par votre bien afin d'organiser une visite

► Les visites

Réception des appels, réalisation d'une découverte approfondie des candidats et visites sur site si le projet correspond. Les mandants sont prévenus des visites au moins 24 heures à l'avance par sms ou par mail. Avant toute prise d'offre d'achat, le client devra avoir visité au moins deux fois le bien avec tous les décideurs.

► L'offre d'achat

Rédaction détaillée (identité, désignation du bien, délais de réalisation, diagnostics, conditions suspensives et particulières) de l'offre par nos soins et signature par les acquéreurs.

Lorsque deux offres au prix du mandat sont effectuées, c'est la chronologie qui compte à moins que des conditions suspensives (hormis celle du financement qui est de droit) soient des points bloquants pour les vendeurs.

L'agence proposera systématiquement une seconde visite, pour s'assurer que l'acquéreur soit sûr de lui et qu'il ne bloque pas le bien à la vente inutilement. Dès ce stade, le client doit détailler son financement (apport, revenus nets et emprunt en cours) afin de sécuriser la transaction.

► Le compromis de vente

- > Rédaction du projet de compromis par nos soins
- > Envoi du projet aux différentes parties et leurs notaires avec les annexes au moins 48 heures avant la signature du compromis
- > L'acompte est encaissé sur notre compte séquestre dûment garanti
- > Signature électronique ou manuelle au choix des vendeurs et des acheteurs
- > Transmission du dossier aux différentes parties. Notre service formalités s'occupe du suivi du dossier jusqu'à l'acte authentique (levée des conditions suspensives remise du dossier au notaire, fixation de la date de l'acte, validation auprès du notaire rédacteur que le dossier soit complet 3 jours avant la signature de l'acte authentique).

► L'acte authentique

- > Rédaction par le notaire
- > Signature chez le notaire rédacteur dans un délai de 3 mois après le compromis de vente avec possibilité d'une présence physique, d'une signature électronique à distance, d'une visio-conférence ou d'une procuration
- > Relecture du projet d'acte par chacune des parties
- > Rendez-vous de bienvenue organisé par nos soins (relevé de compteurs, pose des noms sur boîte aux lettres et interphone)
- > Présence obligatoire du Cabinet pour cette dernière signature qui rend officielle la vente
- > Transmission des factures et remise des clés

CONTACTS

► Équipe commerciale nantaise



Saint-Pasquier Immobilier
Martin AUVILLAIN
Directeur associé
06 35 28 05 55
martin@pichelin-immobilier.com



Saint-Pasquier Immobilier
Axel HARENG
Consultant vente
07 64 73 28 61
a.hareng@pichelin-immobilier.com



Saint-Pasquier Immobilier
Camille SÉGUINEAU
Consultante vente
06 59 67 29 04
c.seguineau@pichelin-immobilier.com



Dobrée Immobilier
Julien HUET
Directeur d'agence
06 42 29 33 65
julien@pichelin-immobilier.com



Dobrée Immobilier
Alexandre BROC
Consultant vente
06 08 15 01 59
a.broc@pichelin-immobilier.com



Dobrée Immobilier
Céline CORNU
Consultante vente
06 08 15 03 28
c.cornu@pichelin-immobilier.com



Toutes-Aides Immobilier
Maxime MIGNOT
Directeur d'agence
07 64 26 34 99
maxime@pichelin-immobilier.com



Toutes-Aides Immobilier
Marc-Antoine FRÉVAL
Consultant vente
06 37 20 19 68
ma-freval@pichelin-immobilier.com



Toutes-Aides Immobilier
Jean-Christophe PENNEC
Consultant vente
06 37 20 19 88
jc-pennec@pichelin-immobilier.com

► **Équipe commerciale angevine**



Saint-Joseph Immobilier
Thibaut VÉRON
Directeur d'agence
06 60 23 36 89
t.veron@pichelin-immobilier.com



Saint-Joseph Immobilier
Basile BOUSQUET
Consultant vente & location
06 64 41 44 49
b.bousquet@pichelin-immobilier.com



Saint-Pasquier Immobilier
Leïla FOLIO
02 40 40 18 76
direction@pichelin-immobilier.com

► **Assistants commerciales**



Saint-Pasquier Immobilier
Elsa GAUTHIER
02 40 40 38 56
stpasquier@pichelin-immobilier.com



Toutes-Aides Immobilier
Amélie HUET
02 555 999 11
toutesaides@pichelin-immobilier.com



Saint-Joseph Immobilier
Julia HARMAND
02 21 650 770
saint-joseph@pichelin-immobilier.com

► **Juridique | Formalités**



Formalités juridiques
Laure PAROIS
02 40 16 47 00
formalites@pichelin-immobilier.com



Communication
Anne-Lise GUÉRIN
02 40 16 47 05
communication@pichelin-immobilier.com

► **Communication**



Photographe
Éric CAVALOC
photographe@pichelin-immobilier.com

HONORAIRES TRANSACTIONS IMMOBILIÈRES

| PRIX NET VENDEUR à la charge de l'acquéreur | % DES HONORAIRES TTC* à la charge de l'acquéreur | |
|--|---|---------------------------|
| | Mandat simple | Mandat exclusif |
| jusqu'à 50 000 € | forfait fixe de 3000 € | forfait fixe de 2500 € |
| 50 001 € à 200 000 € | 6,50 % | 6 % |
| 200 001 € à 225 000 € | 6 % | 5,50 % |
| 225 001 € à 250 000 € | 5,50 % | 5 % |
| 250 001 € à 300 000 € | 5,25 % | 4,75 % |
| 300 001 € à 400 000 € | 5 % | 4,50 % |
| 400 001 € à 550 000 € | 4,75 % | 4,25 % |
| 550 001 € à 800 000 € | 4,50 % | 4 % |
| 800 001 à 1 000 000 € | 4,25 % | 3,75 % |
| au dessus de 1 000 000 € | 4 % | 3,50 % |

* selon le taux de TVA en vigueur.

À noter que le Cabinet applique 10% de réduction sur ses honoraires à partir de 2 biens confiés simultanément.

CE QUE COMPRENNENT NOS HONORAIRES VENTE

La prise des éléments techniques du bien
L'estimation détaillée du bien prenant en compte l'analyse par rapport au marché
Le rapport d'estimation comprenant une proposition commerciale
La rédaction du mandat de vente et sa signature
La rédaction du dossier et des fiches techniques
La réalisation de photos de qualité par un photographe professionnel
Les publicités internet, presse papier, mise en vitrine
Le renouvellement des textes annonces et des photos.
La relance des clients acquéreurs, prospects de notre cabinet
La réception des appels, l'accueil des clients de passage et le traitement des mails, comprenant la découverte des prospects et présentation des biens
Les visites et revisites
Le reporting vendeurs après chaque visite
Le suivi, et le conseil du vendeur
Le suivi et le conseil de l'acquéreur
L'analyse des possibilités de construction et d'extension auprès des services de l'urbanisme
La récupération des documents éventuellement nécessaires auprès des administrations, notaire, syndic
La négociation
La rédaction de la lettre d'intention d'achat
L'analyse de la situation financière des acquéreurs
L'analyse de l'environnement juridique des parties
L'analyse des diagnostics immobiliers
La rédaction du compromis de vente
L'envoi du projet du compromis aux notaires
La signature du compromis
L'envoi du dossier à toutes les parties
Le suivi et la paye du délai de rétractation
Le suivi du dossier et des conditions suspensives
L'organisation du RDV techniques de bienvenue préalable
L'organisation de la signature de l'acte
Les relevés des compteurs
L'identification des clés
La pose des noms sur l'interphone, boîtes aux lettres...
L'assistance à la signature de l'acte.
L'adhésion FNAIM (service juridique, documents type)
La formation des collaborateurs
La garantie Responsabilité civile professionnelle.
La garantie financière du compte séquestre pour détention de fond
Le renouvellement des cartes professionnelles
Le SAV
L'infrastructure de l'agence (bureaux, loyers, électricité, informatique, maintenance...)
La présence des collaborateurs 6 jours sur 7
Les frais téléphoniques et informatiques
Les logiciels métiers
Les salaires, les charges sociales et patronales
Les frais de déplacement / Les frais postaux
La comptabilité
L'impôt sur les sociétés et les autres taxes

NANTES
ACHAT VENTE
LOCATION GESTION
PROFESSIONALISME
BIENS DE QUALITÉ
IMMOBILIER
SENS DU SERVICE
ETHIQUE
ENGAGEMENT
6 JOURS / 7
ECOUTE ACTIVE
EXIGENCE
ENTHOUSIASME
SINCE 1998



LA LOCATION

► **L'estimation du bien et sa mise en location**

Estimation réalisée en tenant compte de l'offre et de la demande, des qualités intrinsèques du bien, d'une écoute attentive du propriétaire et/ou de l'occupant sur l'historique et la qualité de vie du bien
Rédaction et remise dématérialisée au propriétaire d'un rapport détaillé

► **Le rappel des obligations légales**

► **La constitution du dossier propriétaire**

Obligatoire :

- Justificatifs d'identité / Kbis
- Titre de propriété
- Plan du bien
- Taxe foncière
- Diagnostics
- Assurance propriétaire non-occupant
- RIB du propriétaire

Si loué :

- Bail en cours
- Congé antérieurement délivré
- État des lieux
- Contrats d'entretien en cours
- Attestation de défiscalisation
- Assurance loyer impayé en cours
- Déclaration éventuelle de sinistre

Si copropriété / lotissement :

- Règlement de copropriété / lotissement
- 3 derniers décomptes annuels de charges
- Dernier PV d'AG
- Statuts et PV d'AG de l'association syndicale

Si immeuble neuf ou récemment rénové :

- Livret d'accueil, notices, liste des intervenants, identification des points de livraison énergétique
- Liste des réserves éventuelles
- Attestation décennale des entreprises
- Attestation d'assurance
- Dommages Ouvrage

► **La présentation du bien à notre portefeuille client**

► **L'annonce du bien à louer**

Rédaction d'un texte personnalisé agrémenté de "L'avis de Guillaume Pichelin"
Mise en valeur du bien par des photos réalisées par un professionnel et diffusées sur nos différents réseaux sociaux : Facebook, Instagram ou encore LinkedIn...

Mise en avant du bien à louer dans nos vitrines, sur notre site pichelin-immobilier.com, ainsi que sur ouest-france-immo.com, bienici.com, leboncoin.fr ou encore immorégion.fr, fnaim.fr, fnaim44.fr...

► **Les visites**

Réception des appels, sélection des candidats et visites sur site
L'occupant est averti 24h à l'avance

► **La constitution du dossier locataire**

Pour les salariés et garants :

- Pièce justificative d'identité en cours de validité / Kbis
- 3 dernières quittances de loyer ou dernier avis de taxe foncière pour les propriétaires
- Contrat de travail
- Copie de la carte professionnelle pour une profession libérale
- 2 derniers avis d'imposition
- 3 derniers bulletins de salaire / justificatifs de versement des indemnités (retraites, pensions, prestations sociales et familiales et allocations perçues). À défaut, justificatifs des droits établi par l'organisme payeur
- Attestation de l'expert-comptable des ressources pour l'exercice en cours pour les professions non-salariées

Pour les étudiants : pièce justificative d'identité en cours de validité, certificat de scolarité et quittance ou attestation d'hébergement

Tant qu'un dossier n'est pas complet, il ne sera pas étudié

► **L'étude de la candidature**

- Rencontre physique du candidat
- Analyse de la solvabilité
- Analyse juridique
- Vérification de l'authenticité des pièces
- Étude des références
- Éligibilité aux régimes défiscalisants
- Éligibilité aux assurances GLI (Garantie Loyer Impayé)

► **La présentation des candidatures au propriétaire**

Accompagnement du bailleur dans l'appréciation des candidatures en étant attentif aux discriminations pouvant engendrer des poursuites judiciaires. Tout refus doit être motivé sur des factures non discriminantes
À noter que le choix final appartient au bailleur

► **La prise éventuelle de garantie**

Signature scrupuleuse de l'acte de caution solidaire ou présentation et acceptation du dossier candidat par l'assurance loyers impayés*

* dans le cas d'une souscription par le bailleur

► **La rédaction du bail**

- Rédaction du bail et de ses annexes obligatoires adaptée selon les particularités juridiques de chaque dossier
- Rédaction des conditions particulières adaptée à chaque bien permettant de rappeler au locataire ses droits et obligations
- Relecture approfondie
- Signature électronique

► **L'état des lieux**

L'état des lieux est le point clé de la location, plus il sera scrupuleux, plus la sortie du locataire sera sereine
Réalisation et rédaction soigneuse des états des lieux avec photos à l'appui
Étiquetage des boîtes aux lettres et des interphones au nom du nouveau locataire par l'agence afin de préserver un certain standing

► **Les conseils sur les choix d'investissement locatif**

Choisir du meublé ? Du neuf ? De l'ancien ? Privilégier le rendement locatif ou la valeur patrimoniale ? Quels sont les avantages ?

► **La transparence sur le prix des prestations**

Des tarifs conformes à la loi ALUR

ÉQUIPE LOCATION



Claire BOIX
Consultante location
07 89 79 80 73
claire@pichelin-immobilier.com



Mathieu Le Clerc
Consultant location
06 64 24 64 94
m.leclerc@pichelin-immobilier.com



Émilie Jean-Louis
Assistante location
02 40 40 38 56
contact@pichelin-immobilier.com

HONORAIRES DE LOCATION HABITATION

| | À la charge du locataire | À la charge du bailleur |
|--|---|---------------------------|
| HONORAIRES entremise et négociation | - | 150 € TTC |
| HONORAIRES visite, dossier et bail | 10 € TTC / m ² en zone tendue 8 € TTC / m ² hors zone tendue | 10 € TTC / m ² |
| HONORAIRES état des lieux vide | 3 € TTC / m ² | 3 € TTC / m ² |
| HONORAIRES état des lieux meublé | 3 € TTC / m ² | 4 € TTC / m ² |

HONORAIRES DE LOCATION PROFESSIONNELLE OU COMMERCIALE

Honoraires de négociation et d'état des lieux : 15% HT du loyer annuel HT, majoré de la TVA au taux actuel en vigueur. Honoraires de rédaction de bail : 750 € HT majoré de la TVA au taux actuel en vigueur.

HONORAIRES DE LOCATION DE STATIONNEMENT

Le mandataire aura droit aux honoraires suivants, établis selon le tarif de son cabinet et détaillés s'il y a lieu sur la facture à établir, d'un montant HT de 250 € majoré de la TVA au taux actuel en vigueur.

Cette rémunération pourra être partagée entre le bailleur et le locataire.

CE QUE COMPRENENT NOS HONORAIRES LOCATION

La prise des éléments techniques du bien
L'estimation détaillée du bien prenant en compte l'analyse par rapport au marché
Le rapport d'estimation comprenant une proposition commerciale
La rédaction du mandat de location et sa signature
La rédaction du dossier et des fiches techniques
La réalisation de photos de qualité par un photographe professionnel
Les publicités internet, presse papier, mise en vitrine
Le renouvellement des textes annonces et des photos.
La relance des clients locataire, prospects de notre cabinet
La réception des appels, l'accueil des clients de passage et le traitement des mails
Les visites et revisites
Le reporting des visites
Le suivi, et le conseil du bailleur
Le suivi et le conseil du locataire
La récupération des documents éventuellement nécessaires auprès des administrations, notaire, syndic
L'entremise
La rédaction de l'engagement de location
La constitution du dossier du/des locataire(s)
La constitution du dossier du/des garant(s)
L'analyse de la situation financière du/des locataire(s)
L'analyse de la situation financière du/des garant(s)
L'analyse de l'environnement juridique des parties
La récupération et l'analyse des diagnostics immobiliers
La prise de référence auprès des précédents bailleurs
La présentation du dossier au propriétaire
La rédaction du bail
L'envoi du projet de bail aux parties
La signature du bail
L'envoi du dossier à toutes les parties
Le suivi du dossier
La récupération des attestations d'assurance
La rédaction scrupuleuse d'un état des lieux d'entrée (sols murs plafonds, plinthes, huisseries, équipements façade et extérieurs)
La prise de très nombreuses photos agrémentant l'état des lieux d'entrée
La relecture de l'état des lieux rédigé avec les parties sur site
Les relevés des compteurs
L'identification des clés
La pose des noms sur l'interphone, boîtes aux lettres....
Le Service après-vente
L'adhésion FNAIM (service juridique, documents type)
La formation des collaborateurs
La garantie Responsabilité civile professionnelle.
La garantie financière du compte séquestre pour détention de fond
Le renouvellement des cartes professionnelles
L'infrastructure de l'agence (bureaux, loyers, électricité, informatique, maintenance...)
La présence des collaborateurs 6 jours sur 7
Les frais téléphoniques et informatiques
Les salaires, les charges sociales et patronales
Les frais de déplacement / Les frais postaux
Les logiciels métier
La comptabilité
L'impôt sur les sociétés et les autres taxes



LA GESTION LOCATIVE

Pour une communication instantanée, nous sommes équipés d'un logiciel permettant à chaque propriétaire et locataire, de se connecter à tout moment à son intranet et de suivre ainsi son dossier (e-information)

LA GESTION COMPTABLE

► La comptabilité propriétaire

- Encaissement des loyers et des charges
- Règlement des charges de copropriété et des factures
- Gestion des indemnisations d'assurance
- Régularisation annuelle des charges locatives (taxes d'ordures ménagères, charges de copropriété incombant au locataire...)
- Quittancement
- Révision des loyers
- Récupération des justificatifs des contrats (assurance, entretiens...)
- Gestion des retards de paiement et des impayés selon notre procédure de recouvrement
- Réalisation mensuelle des comptes de gérance par virement au plus tard le 15 du mois
- Conseil et aide à la déclaration des revenus fonciers
- Païement des factures de travaux
- Gestion des avis à tiers détenteurs
- Déclaration des changements de locataire auprès des services fiscaux

► La comptabilité locataire

- Appel de loyer et des charges
- Édition systématique de quittance
- Restitution du dépôt de garantie
- Accompagnement sur la mise en place de la CAF : possibilité du versement direct des allocations...
- Déclaration annuelle des loyers auprès de la CAF
- Règlement des loyers par prélèvement possible

► La recouvrement

- Rencontre du locataire et du garant afin de comprendre l'incident de paiement
- Mise en place d'un éventuel échéancier visant à réguler la dette
- Matérialisation des échanges et des accords par courriers recommandés avec AR
- Mise en place d'une éventuelle procédure
- Relance et suivi réguliers des acteurs de la procédure afin d'aboutir au règlement du litige ou à l'expulsion du locataire (huissier, avocat...)

LA GESTION TECHNIQUE

► La gestion des travaux

- Visite sur site permettant à nos services d'identifier toutes réparations ou travaux
- Établissement de devis préalables soumis aux propriétaires
- Planification des dates d'interventions avec les entreprises et les locataires
- Suivis et contrôles des travaux
- Gestion des travaux par notre réseau d'entreprises et d'artisans de qualité
- Conseils du Cabinet
- Notifications de tickets électroniques permettant un suivi technique journalier du bien par le propriétaire / locataire
- Suivi et validation des travaux avec visite sur site

► La gestion des sinistres

- Déplacement sur site pour constater le sinistre
- Déclaration du sinistre : aide à la rédaction, vérification des signatures, envoi aux différents acteurs et suivi de l'avancement de l'indemnisation
- Établissement des devis préalables, des causes/conséquences soumis aux assurances
- Relance des assurances, des entreprises...
- Visite sur site
- Clôture du dossier

LA GESTION ADMINISTRATIVE

- Relations avec le syndic
- Réception et lecture de la convocation aux Assemblées Générales
- Envoi des convocations aux propriétaires
- Représentation sur demande aux AG ou gestion des pouvoirs
- Suivi des travaux, paiement des charges, suivi des sinistres...
- Présence aux expertises
- Transmission des informations du syndic nécessaires aux locataires (vie de la copropriété, date de travaux, changement de code...)

► Les visites "conseil" du bien

- Accompagnement du bailleur
- Visites conseil : vision à long terme pour valoriser son patrimoine (optimisation de la valeur de rentabilité locative + optimisation de la valeur du bien) - cf. page 28

► **Les changements de locataire**

Mise à jour des baux
Mise à jour des diagnostics
États des lieux d'entrée et sortie scrupuleux avec photos
Règlement d'éventuels litiges

► **La garantie des risques locatifs (GRL)**

Au Cabinet Pichelin, la GRL comprend l'indemnisation à hauteur de 90 000 € dont les loyers et charges impayés, les détériorations immobilières à hauteur de 10 000 € TTC. De plus, notre assurance couvre les frais de contentieux et de protection juridique à hauteur de 5 000 € TTC
La procédure est co-orchestrée par le Cabinet et l'assureur

► **L'accompagnement au moment d'une éventuelle mise en vente**

Estimation offerte sur demande à des fins de mise en vente, de succession ou de fiscalité

► **La garantie financière**

Tous les fonds déposés sur les comptes du Cabinet sont totalement garantis par la société Galian (contrat n°GF 0000500960)

► **La garantie assurentielle**

Votre interlocuteur possède une Responsabilité Civile Professionnelle auprès de l'entreprise MMA (N° de police 120 137 405)

► **La garantie juridique**

Affilié à la FNAIM, notre Cabinet bénéficie des nombreuses prestations de ce syndicat notamment son service juridique et l'accompagnement quotidien de tous ses adhérents

► **La garantie Pichelin immobilier**

L'expérience de plus de 30 ans sur le marché immobilier nantais

HONORAIRES DE GESTION LOCATIVE

FORMULE LIGHT

Gestion comptable

4,90% TTC
sur les encaissements
selon TVA au taux légal
en vigueur

FORMULE MÉDIUM

Gestion comptable
et technique

7,80% TTC
sur les encaissements
selon TVA au taux légal
en vigueur

FORMULE PREMIUM

Gestion comptable,
technique et assurance
risques locatifs

10,20% TTC
sur les encaissements
selon TVA au taux légal
en vigueur

ÉQUIPE GESTION LOCATIVE



Christine GILLAUX
Directrice location & gestion locative
02 40 16 47 02
compta@pichelin-immobilier.com



Jade HUCHET
Consultante gestion locative
06 25 30 23 10
j.huchet@pichelin-immobilier.com



Laëtitia LACOMBE
Gestionnaire locative
02 40 16 47 01
gestion@pichelin-immobilier.com



Marine STEKR-RIDEL
Gestionnaire locative
02 40 40 01 83
gestion2@pichelin-immobilier.com



Capucine PÉREZ
Gestionnaire locative
02 40 16 47 04
gestion3@pichelin-immobilier.com



Janie OZANNE-BARBIN
Assistante gestion locative
02 40 40 38 56
location2@pichelin-immobilier.com

FORMULE LIGHT

- Réalisation de photos du bien par un photographe professionnel à la mise en location
- L'appel de loyer : avis d'échéance et quittance de loyer
- L'encaissement des loyers et des charges
- La déclaration auprès du centre des Impôts des locataires lors des entrées et sorties
- La gestion de la CAF : déclaration annuelle et perception directe des allocations
- Le compte départ du locataire avec restitution du dépôt de garantie
- La gestion des loyers impayés jusqu'au commandement de payer inclus
- Le suivi des procédures de contentieux après le commandement de payer
- L'assignation devant toute juridiction pour recouvrement (hors honoraires d'avocats, huissiers...)
- La régularisation annuelle des charges de copropriété
- La récupération de la taxe des ordures ménagères (TOM)
- La révision annuelle du loyer
- Le suivi annuel des attestations obligatoires (assurances, entretiens...)
- L'accès à l'extranet
- Un compte rendu de gestion mensuel avec virement du solde chaque mois
- Le paiement des charges de copropriété au syndic
- Le paiement des factures et cotisations relatives au bien
- L'accompagnement du bailleur pour une visite annuelle du bien sur demande
- Le conseil pour l'entretien l'amélioration et la valorisation du patrimoine immobilier géré
- Le conseil juridique
- L'information au propriétaire de toute action/intervention via un e-ticket

FORMULE MÉDIUM OFFRE LIGHT+

- La gestion des travaux dont le montant est inférieur à trois mille toutes taxes comprises – (3 000 € TTC)*
- Au-delà de ce montant, se reporter aux honoraires complémentaires ci-dessous.
- La sélection des entreprises les plus fiables et réactives
- L'établissement de devis soumis au bailleur
- Conseils techniques pour le choix des devis
- L'établissement de planning d'interventions
- Le contrôle du bon déroulement des travaux
- La validation des travaux avec un déplacement sur site si nécessaire
- La constatation du sinistre avec un déplacement sur site si nécessaire
- La déclaration du sinistre auprès des assurances
- Le suivi des sinistres jusqu'à la résolution finale
- Pour l'assistance aux expertises, se reporter aux honoraires complémentaires ci-dessous.
- Le compte-rendu de gestion technique annuel sur demande du bailleur

FORMULE PREMIUM OFFRE MEDIUM +

- La souscription à la Garantie Loyers Impayés/Risques locatifs. **Cette garantie peut être souscrite en cours d'année et avec formule light et medium : se reporter aux honoraires complémentaires ci-dessous.**
- La déclaration et le traitement administratif de l'impayé et de la dégradation immobilière auprès de la Garantie de Loyers Impayés
- La réception des logements neufs et la gestion des réserves. **Cette prestation peut être souscrite avec formule light et medium : se reporter aux honoraires complémentaires ci-dessous**
- L'organisation et la gestion des diagnostics immobiliers
- L'estimation du patrimoine sur demande
- L'apurement de compte de fin de gestion

HONORAIRES COMPLÉMENTAIRES (prix en TTC)

| | |
|--|---|
| • La gestion des travaux dont le montant cumulé est supérieur à trois mille euros toutes taxes comprises – (3 000 € TTC) | 7,9% des travaux |
| • L'assistance aux assemblées générales de copropriété | 150 €/ AG |
| • Vacation horaire pour assistance aux expertises | 78 € de l'heure |
| • L'apurement de compte de fin de gestion (hors prémium) | 200 € par lot |
| • La représentation et/ou l'accompagnement le mandant devant tous organismes de défense, de médiation et de conciliation, devant tous organismes publics ou privés, déposer et signer toutes pièces, engagements, solliciter la délivrance de toutes attestations, documents administratifs ou autres, le tout relativement au bien géré notamment la gestion d'autorisations administratives (urbanisme, copropriété, association syndicale) relative à la réalisation de travaux et la récupération du titre de propriété / règlement de copropriété auprès du service de publicité foncière | 78 € de l'heure |
| • Le projet de déclaration des revenus fonciers/BIC | 96 €/an/immeuble |
| • La réception des logements neufs et la gestion des réserves (hors prémium) | 78 € de l'heure |
| • La souscription à la Garantie Loyers Impayés/Risques locatifs (hors prémium), le règlement mensuel de la cotisation de la Garantie Loyers Impayés (hors prémium) et la déclaration et le traitement administratif de l'impayé et de la dégradation immobilière auprès de la Garantie de Loyers Impayés (hors prémium) | 2,5% du loyer chargé |
| • L'organisation et la gestion des diagnostics immobiliers (hors prémium) | 25 € |
| • L'organisation et la gestion d'un audit énergétique | 250 € |
| • L'inscription auprès des greffes du tribunal de commerces pour les locations meublées (LMNP) | 25 € |
| • L'estimation patrimoniale sur demande (sans mise en vente) (hors prémium) | 96 € |
| • La souscription à l'assurance propriétaire non occupant incluant le règlement annuel de la cotisation de l'assurance et la déclaration de sinistre auprès de l'assurance | Appartement vide ou meublé < 200 m ² : 85 € Maison vide ou meublée < 250 m ² : 150 € Local commercial < 200 m ² : 250 € Local commercial < 400 m ² : 380 € Local commercial < 600 m ² : 430 € Parking / Garage : 65 € |

QUELQUES CONSEILS POUR ÊTRE UN BON PROPRIÉTAIRE...

Le turn-over augmente de plus en plus et les locataires sont de plus en plus exigeants... C'est pourquoi, afin de faciliter la location, il est impératif de louer un bien en excellent état.



Nous conseillons une réfection décorative régulière. Cette option vous permettra d'optimiser votre fiscalisation, de louer votre bien plus facilement, de garder des locataires plus longtemps et de valoriser votre patrimoine.



Afin de maintenir votre bien en bon état, nous vous encourageons à aménager au maximum votre bien. Pensez à équiper votre cuisine, mettre des rangements dans votre salle de bains, poser des tringles à rideaux, des arrêts de portes.



Pour mieux vous rendre compte de l'entretien de votre patrimoine, nous vous proposons de venir le visiter au minimum tous les 2 ans.



Vous êtes en proie à certaines interrogations : location nue ou location meublée ? Quel type de contrat de location est le plus rentable ? Le meublé offre-t-il des avantages fiscaux intéressants ? Quel contrat est le plus sujet aux vacances locatives ?

Autant de questions auxquelles notre équipe vous répondra, pour vous accompagner dans votre projet.

LOUER SON APPARTEMENT EN MEUBLÉ...

La location en meublé vous tente ? Ce type de location exige rigueur et méthode, tant dans sa décoration que sa gestion. Un certain nombre de précautions sont à prendre pour réussir cet investissement locatif. Voici quelques conseils...



Soignez la

décoration. Une décoration moderne qui plaira au plus grand nombre. Un propriétaire doit veiller à adapter le style du logement au locataire ciblé (étudiants, célibataires géographiques, familles...).

En pratique, on constate qu'un studio aménagé avec du mobilier moderne et en bon état se loue plus cher que celui avec de vieux meubles déparpillés.



Épurez un maximum votre bien... limitez

les accessoires décoratifs et privilégiez les ustensiles essentiels... Idem avec le mobilier, pensez avant tout à la simplicité d'utilisation et son entretien. Un mobilier résistant et aisément remplaçable est le bienvenu... Il est aussi préférable que le mobilier soit sans grande valeur sentimentale.



Prévoyez un livre de consignes.

Regrouper les garanties, les notices d'utilisation et d'entretien, même du mobilier, vous permettra ainsi qu'au locataire, un suivi facilité de l'entretien de votre matériel.



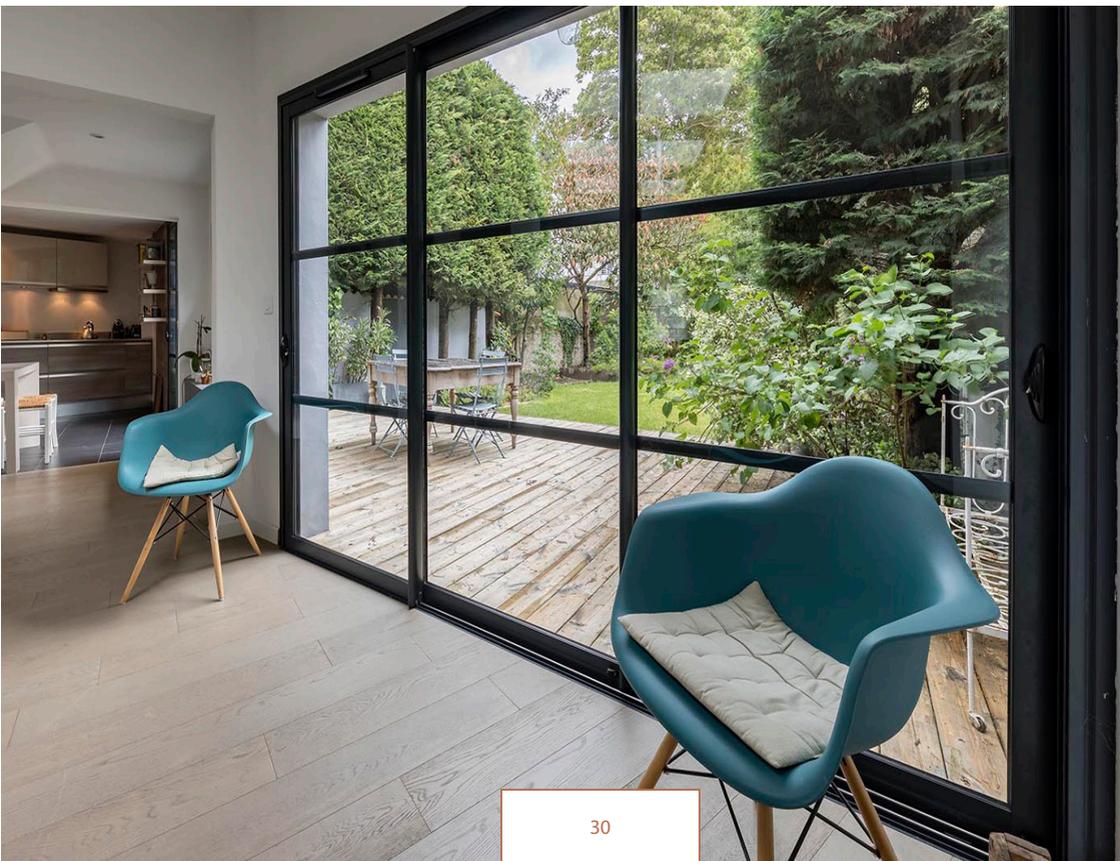
Pensez à vous déclarer au registre du commerce

Les revenus liés à ce type de location rentrent dans le cadre des bénéfices industriels et commerciaux.

RÉPARATION LOCATIVE : QUI FAIT QUOI ?

LE LOCATAIRE doit prendre en charge les remplacements des petites pièces tels que les joints et les colliers en plomberie, le remplacement périodique des tuyaux souples de raccordement, le remplacement des diverses pièces du système de chauffage, ainsi que les menues réparations des appareils électroménagers tels que le réfrigérateur, la machine à laver, le lave-vaisselle, la hotte, la pompe à chaleur...

Le propriétaire, quant à lui, doit prendre en charge les réparations les plus onéreuses, ou le remplacement des équipements en panne. S'il s'agit de changer intégralement un volet roulant par exemple, c'est le propriétaire qui devra prendre en charge le remplacement, et il en va de même pour le reste du logement... Mais si la panne est due à une mauvaise utilisation ou l'absence d'entretien de la part du locataire, ce dernier devra alors lui-même prendre en charge les réparations déduction faite de la vétusté.



DIAGNOSTICS OBLIGATOIRES

Principaux diagnostics obligatoires

| Diagnostique | Obligatoire pour une vente | Obligatoire pour une location | Biens concernés | Durée de validité |
|---|----------------------------|--|--|--|
|  Loi Carrez | oui | non | Bien en Copropriété | Illimitée si on ne modifie pas les surfaces par des travaux |
|  Amiante | oui | oui | Bien construit avant le 1 ^{er} juillet 1997 | Illimitée si absence d'amiante |
|  Plomb | oui | oui | Bien construit avant le 1 ^{er} janvier 1949 | 1 an pour la vente 6 ans pour la location Illimitée si absence de plomb |
|  Termites | oui | non | Bien situé dans une zone déclarée à risques | 6 mois |
|  E.R.N.M.T. | oui | oui | Bien situé dans une zone déclarée à risques | 6 mois |
|  Performance énergétique | oui | oui | Bien clos, couvert et chauffé | 10 ans sauf si travaux |
|  Gaz | oui | oui (à compter de juillet 2017 et janvier 2018) | Toute installation à plus de 15 ans | 3 ans vente 6 ans location |
|  Electricité | oui | oui (à compter de juillet 2017 et janvier 2018) | Toute installation à plus de 15 ans | 3 ans vente 6 ans location |

La présence d'un diagnostic permettra au vendeur de se voir exonéré de la garantie pour vice caché.



LE MANDAT

► **Le mandat**

Un mandat de vente est un contrat bilatéral qui unit le vendeur, propriétaire d'un bien immobilier, et un professionnel de l'immobilier à qui le vendeur confie son bien à la vente.

► **Les différents types de mandat**

Il existe deux types de mandats de vente :

- **le mandat simple** : le vendeur reste libre de vendre directement le bien ou de confier la vente à une ou plusieurs agences

- **le mandat exclusif** : une seule et unique agence est chargée de la vente (ce mandat peut-être de 1,2 ou 3 mois). Le vendeur ne peut pas confier la vente à d'autres professionnels ou vendre par lui-même.

► **L'intérêt du mandat exclusif**

C'est la solution qui permet d'optimiser les chances de vendre. On estime, en effet, que le taux de transformation en vente des mandats exclusifs est supérieur à celui des mandats simples.

Coté vendeur, avoir un interlocuteur unique est plus simple pour la communication ou la remise des clés.

Les diagnostics et les photos prises par un professionnel sont offerts par le Cabinet

La visibilité optimisée : le bien profite d'une parution dans le magazine Behome diffusé à 3 500 ex sur Nantes et Angers, en plus d'un affichage vitrine, sur les réseaux sociaux, le site internet, Ouest-France immo...

Moins de risque de négociations : un produit qui se fait rare va se vendre au meilleur prix car il sera moins sujet à la négociation

Des honoraires moins chers

► **Le contenu du mandat**

L'identité des personnes qui vendent le bien

Les références et coordonnées du ou des cabinets chargés de la vente

La désignation du bien : le professionnel de l'immobilier doit vérifier que celui qui se prétend propriétaire l'est bien, au moyen du titre de propriété

Le prix du bien

Le montant de la rémunération

La durée

Les obligations du mandant et du mandataire

Les conditions précontractuelles

► **La signature du mandat**

Signature par les deux parties : le Mandant et le Cabinet.

Signature électronique privilégiée par sa rapidité. En cas de signature "papier", cette dernière se fera soit au domicile du mandant, soit à l'agence.

Les mandats du Cabinet Pichelin sont validés par la FNAIM (Fédération Nationale des Agents Immobiliers).

LES BONNES RAISONS DE CHOISIR PICHELIN IMMOBILIER

- ✓ Des valeurs fortes partagées par toute l'équipe
La garantie d'une écoute attentive, d'une bienveillance pour une compréhension profondément humaine
- ✓ 4 agences ouvertes 6 jours/7
La garantie d'une disponibilité pour une réactivité à l'épreuve de notre temps
- ✓ Des photos de votre bien prises par un photographe professionnel
La garantie de belles photos pour séduire de nombreux acquéreurs et mettre votre bien en valeur comme s'il nous appartenait
- ✓ Un fichier de contacts alimenté depuis 1991
La garantie de bénéficier de notre réseau pour vendre, acheter ou louer rapidement aux bonnes personnes
- ✓ Des experts à votre service (artisans, diagnostiqueurs...)
La garantie d'un réseau de professionnels de confiance et compétents
- ✓ Des états des lieux réalisés par nos soins
La garantie d'états des lieux scrupuleux avec photos à l'appui et un gain de temps et d'énergie indéniable pour vous
- ✓ Une assistante juridique chargée du suivi et de la gestion des dossiers de vente, de l'offre d'achat à la réitération par acte authentique
La garantie d'actes bien rédigés et envoyés chez le notaires dans les délais impartis
- ✓ Une responsable communication créative et professionnelle
La garantie de disposer d'outils de communication de qualité permettant de générer un maximum de candidats acquéreurs
- ✓ Une charte qualité affinée chaque année
La garantie de prestations qualitatives totalement adaptées à vos exigences
- ✓ Un service "one first"
La garantie d'être traité en priorité parce que la fidélité n'a pas de prix
- ✓ Une expérience affûtée
La garantie d'un accompagnement fidèle et efficace car nous avons été confrontés à de nombreux cas de figure
- ✓ Une démarche RSE et des collaborateurs tous salariés



C A B I N E T
P I C H E L I N

pichelin-immobilier.com



Contactez-nous

Saint-Pasquier Immobilier

94 rue des Hauts Pavés, 44000 Nantes

02 40 40 38 56 | contact@pichelin-immobilier.com

Dobrée Immobilier

8 rue Urvoy de Saint-Bedan, 44000 Nantes

02 40 69 36 37 | dobree@pichelin-immobilier.com

Toutes-Aides Immobilier

72 boulevard Ernest Dalby, 44000 Nantes

02 555 999 11 | toutesaides@pichelin-immobilier.com

Saint-Joseph Immobilier

136 rue Bressigny, 49000 Angers

02 21 650 770 | saint-joseph@pichelin-immobilier.com

pichelin-immobilier.com