

# L'ESSENTIEL

POUR UNE BONNE GESTION LOCATIVE



BARÈME  
GLI & CAUTIONNEMENT  
TYPES DE BAUX  
CONSTITUTION DE DOSSIER  
DÉCENCE

POUR UNE GESTION LOCATIVE DE VOS BIENS EN TOUTE TRANQUILLITÉ

AVEC NOTRE PARTENAIRE

**GL** Gest  
& LOC

### OFFRE SÉRÉNITÉ : 10.5% TTC DES ENCAISSEMENTS, GLI INCLUSE (GARANTIE DE LOYERS IMPAYÉS 2,50% TTC)

**Encaissement des loyers et charges** avec **quittancement** mensuel du locataire

**Réversion mensuelle au bailleur** des **règlements** du locataire

**Envoi mensuel** d'un **relevé de gérance** par email

**Révision annuelle du loyer** et **régularisation des charges**

**Paiement des charges de copropriété** au **syndic** sur demande

**Consultation** des **comptes en ligne 24h24 et 7/7j**

Suivi des **attestations d'assurance et d'entretien** de votre bien

**Etablissement** de l'**aide à la déclaration de revenus**

Gestion et **suivi des contentieux d'impayés**

**Suivi des travaux** Établissement de **devis, commandes et paiements** des fournisseurs

**Honoraires de gestion** sur **tous les loyers et charges pour le compte du mandant**

Les **honoraires de gestion** sont **100% déductibles des revenus fonciers** (selon la Loi Finances en vigueur)

Taux de **TVA** en vigueur : **20%**, sauf TVA **DOM-TOM** : **8,5%**

### HONORAIRES DE MISE À JOUR ADMINISTRATIVE ANNUELLE

**9€/an** facturé au 1er octobre de chaque année

Ces honoraires reflètent **le temps consacré à la mise à jour des dossiers** en réponse aux **évolutions législatives**.

### HONORAIRES PROPRIÉTAIRE : ENTREMISE ET MISE EN LOCATION

**1 mois de loyer chargé TTC** (dont **3€/m2** pour état des lieux + **40€** forfaitaire si logement meublé)  
+ **50€** de rédaction de bail

### HONORAIRES LOCATAIRE VISITES, CONSTITUTION DU DOSSIER LOCATAIRE ET RÉDACTION DU BAIL

**Zone non tendue : 8€/m2 - Zone tendue : 10€/m2 - Zone très tendue : 12€/m2**  
**État des lieux location vide ou meublée : 3€/m2**

### FRAIS DE CONSTITUTION DU DOSSIER POUR LE PERMIS DE LOUER / DÉCLARATION DE LOCATION

**Permis de louer : 90€ pour chaque dépôt de dossier** (nouvelle demande & renouvellement)

Ces honoraires couvrent **la constitution et le pré-remplissage des formulaires CERFA requis**, ainsi que **la transmission des documents aux services concernés** (les visites de contrôle sont exclues de ces honoraires).

Une **garantie des loyers** et charges impayés à **100% sans franchise, ni carence à hauteur de 100 000€\*** (sous plafond de prise en compte d'un loyer chargé de 5 000 € TTC mensuel charges comprises).

Une garantie détériorations immobilières : **prise en charge dans la limite de 10 000€ par sinistre, et sans franchise\*\***, de dégradations et destructions imputables au locataire, aux biens immobiliers exclusivement, constatées après son départ par comparaison des états des lieux d'entrée et de sortie établis contradictoirement ou par huissier.

**Prise en charge des frais de contentieux et de procédure** concernant les opérations de recouvrement des loyers, charges et taxes impayés.




Une garantie protection juridique : **prise en charge de la défense des intérêts du propriétaire.**

**Prise en charge des honoraires d'avocat et frais nécessaires dans la recherche de solution**, à concurrence d'un capital maximum de 15 000€, pour des litiges entre le propriétaire et le locataire, liés au bail.

**Vacance Locative** : L'option est facturée à hauteur de 2 % TTC du loyer charges comprises. **Elle permet de couvrir jusqu'à trois mois de loyers en cas de vacance locative lors de la recherche d'un nouveau locataire.**

Cette option s'active après un délai de 30 jours suivant la fin du bail, sous réserve que le locataire précédent ait occupé le logement pendant au moins six mois.

## CAUTIONNEMENT

	 SmartGarant	 CONNECTE EMPLOI ET LOGEMENT	
<b>Couverture</b>	Toute la durée du bail		
<b>Montant limite</b>	24 mensualités jusqu'à 95 000€	36 mensualités	Jusqu'à 90 000€ 36 000€ pour les étudiants
<b>Détérioration</b>		Jusqu'à deux mois de loyers chargés	Jusqu'à 10 000€
<b>Frais de procédure</b>	Pris en charge Jusqu'à 5 000€	Pris en charge à 100%	Pris en charge à 100% (Protection juridique : 16000€)
<b>Sans franchise ni carence</b>	X	X	X
<b>Conditions Profil locataire</b>	ouvert à tous les profils	Étudiant et alternant de moins de 30 ans Salarié de plus de 30 ans avec 1 500€ max. de revenus net/mois	ouvert à tous les profils
<b>Type de bail</b>	<b>Habitation</b> (meublé ou non)	<b>Résidence principale</b> (Loyer max. 1500€ IDF/1300€ hors IDF)	<b>Habitation et colocation</b> (meublé ou non)
<b>Tarif pour le locataire</b>	<b>4,3%</b> du montant du loyer <b>5,3%</b> étudiant / alternant	<b>gratuit</b>	<b>4,5%</b> du montant du loyer <b>5,5%</b> pour une colocation

## LE PROPRIÉTAIRE

	<b>Pièce d'identité</b> de chaque propriétaire du ou des gérant(s) si SCI ou société
	<b>Statuts de la société</b> (le cas échéant)
	<b>Coordonnées complètes</b> de chaque propriétaire (adresse postale, numéro de téléphone, mail et profession du bailleur)
	<b>Kbis</b> (ou pièce d'identité si personne physique)
	<b>RIB</b>

## LE BIEN

	<b>Titre de propriété du bailleur</b> (idéalement acte notariale)
	<b>Assurance</b> Propriétaire non occupant
	Dernière <b>taxe foncière</b>
	Dernier <b>décompte des charges</b>
	<b>État de l'installation intérieure de l'électricité et du gaz</b> si l'installation a plus de 15 ans
	<b>Diagnostic de surface</b>
	<b>Diagnostic de performance énergétique</b> (DPE)
	<b>État des risques et pollutions</b> (naturels, miniers, technologiques, sismiques, radon, bruit)
	<b>Fiche diagnostic amiante</b> (si immeuble construit avant le 1er juillet 1997)
	<b>Constat de risque d'exposition au plomb</b> (si immeuble construit avant 1949)
	<b>Attestation d'entretien</b> climatisation et chaudière / Ramonage

## SI LE BIEN EST DÉJÀ LOUÉ

	<b>Copie du passeport ou CNI</b> pour chaque locataire ou copie de la carte de séjour (validité + de 2 mois)
	<b>Bail signé et paraphé</b> à toutes les pages (y compris les CG) par les locataires, le bailleur ou son mandataire
	<b>État des lieux d'entrée contradictoire</b> paraphé sur toutes les pages, daté et signé par le propriétaire ou son mandataire et par tous les locataires
	<b>Coordonnées du locataire</b> (Nom, prénom, numéro de téléphone et mail)
	<b>Procédures en cours</b> (travaux, contentieux, etc)
	<b>Justificatifs du locataire en place :</b> Précédemment assuré : Bulletin d'adhésion de l'ancienne compagnie d'assurance Décompte locataire avec solde progressif (dette inférieure à 1 mois de loyers chargé) Non assuré depuis plus de 6 mois : 6 derniers preuves de paiement du loyer (Extrait de compte bancaires du propriétaire ou décompte locataire avec solde progressif) Non assuré depuis moins de 6 mois : Dossier de Solvabilité traditionnelle idem locataire entrant ET décompte locataire avec solde progressif sans incident de paiement depuis l'entrée dans le logement

## TRAVAUX

<b>Le bailleur souhaite être informé avant toute démarches</b> supérieures à 25% du montant du loyer*	
<b>Liste des contacts d'artisans à proximité</b> du propriétaire (en priorité) et du partenaire (le cas échéant)	

\* Les interventions inférieurs à ce montant seront effectuées sans autorisation et uniquement en cas d'urgence

	Logement vide	Logement meublé	Bail meublé étudiant	Bail meublé mobilité **	Bail commercial & professionnel	Bail droit commun (stationnement, parking, etc)
<b>Propriétaire</b>	personne physique / SCI à l'IR et/ou à l'IS	personne physique / SCI à l'IS	personne physique / SCI à l'IR et/ou à l'IS			
<b>Dépôt de garantie</b>	1 mois de loyer hors charges maximum	2 mois de loyer hors charges maximum	Pas de dépôt de garantie		Libre	
<b>Modalité charges</b>	Provision	Provision ou forfait	Provision ou forfait	Forfait		Fixé librement
<b>Possibilité GLI</b>	X	X	X (possibilité de caution)	VISALE uniquement		
<b>Durée du bail</b>	3 ans renouvelable pour propriétaires physique ou SCI familiale 6 ans renouvelable pour bailleur personne morale	1 an renouvelable tacitement	9 mois	De 1 à 10 mois	3 mois maximum sans reconduction	Fixé librement
<b>Congé donné par le locataire</b>	À tout moment en respectant un délai de préavis de trois mois	À tout moment en respectant un délai de préavis d'un mois			Selon les modalités décrites dans le bail	
<b>Congé donné par le bailleur</b>	Minimum 6 mois avant la date d'échéance du bail pour motif légitime	Minimum 3 mois avant la date d'échéance du bail pour motif légitime				
<b>Fiscalité</b>	voir en bas de tableau*	<b>Bénéfice Industriel et Commerciaux (BIC) :</b> - micro-BIC (moins de 70k€) : abattement forfaitaire de 50% - Régime réel : idem revenus fonciers				
<b>Déclaration Administrative</b>	Non sauf dans les zones soumises à un permis de louer ou à une déclaration préalable à la mise en location				Déclaration en mairie	

\* **Revenus fonciers** : - Micro-foncier (moins de 15k€ de loyers perçus dans l'année) : abattement forfaitaire de 30% sur les loyers perçus

- Régime Réel (plus de 15k€ ou choix du propriétaire) : le propriétaire doit remplir une déclaration spécifique et le choix du régime réel est irrémédiablement de trois ans. Le revenu net catégoriel est défini par les recettes - les charges non récupérables (travaux, TF(or TEOM), GLI, honoraires de gestion)

\*\* **Bail mobilité** : Seules certaines personnes peuvent être le locataire (ou colodataire) d'un bail mobilité. Lorsque le bail débute (date qui peut être différente de celle de la signature du bail), le locataire doit se trouver dans l'une des situations suivantes :

- Formation professionnelle
- Études supérieures
- Contrat d'apprentissage
- Stage
- Engagement volontaire dans le cadre d'un service civique
- Mutation professionnelle
- Mission temporaire dans le cadre de l'activité professionnelle

Les caractéristiques de décence sont définies par le décret n°2002-120 du 30 janvier 2002.

Obligation légale selon l'article 6 de la loi n°89-462 du 6 juillet 1989 :

« Le propriétaire a l'obligation de délivrer un logement décent, ne portant pas atteinte à la sécurité ou à la santé du locataire ».

« Le logement et les équipements mentionnés au contrat doivent être en bon état d'usage et de fonctionnement ».

Applicable aux locations nues, meublées, logements de fonction, HLM, ou soumis à la loi de 1948.

Veuillez vérifier au préalable le Règlement sanitaire départemental (RSD) pour le respect des spécificités locales.

## SÉCURITÉ & SALUBRITÉ

<b>Étanchéité</b>	
	Absence d' <b>infiltrations d'eau</b> (toiture, murs, fenêtres)
	<b>Huisseries</b> en bon état (portes, fenêtres isolantes)
<b>Équipements électriques</b>	
	<b>Installation sécurisée</b> (aucun fil dénudé, prises et interrupteurs conformes, aucune ampoule manquante)
	<b>Mise aux normes des installations électriques</b>
	<b>Appareils électriques</b> fonctionnels (entretien, télécommande, notices disponibles)
<b>Gaz et chauffage</b>	
	<b>Système de chauffage</b> fonctionnel et non dangereux
	<b>Conduits d'aération et de fumée</b> entretenus et vérifiés
<b>Ventilation</b>	
	Présence d'un <b>système de ventilation</b> naturelle ou mécanique pour limiter l'humidité
<b>Escalier et garde-corps</b>	
	<b>Escaliers sécurisés</b> (garde-corps présents, marches non glissantes, bonne fixation)

## ACCESSIBILITÉ & CONFORT

<b>Équipements sanitaires</b>	
	<b>Salle d'eau</b> avec douche ou baignoire et <b>WC indépendant</b> reliés à une évacuation fonctionnelle
	<b>Eau potable et eau chaude</b> disponible en quantité suffisante
	<b>Installation sanitaire complète</b> pour les logements de plusieurs pièces (WC sur le palier interdit)
<b>Équipements de cuisine</b>	
	<b>Coin cuisine équipé</b> permettant l'installation d'un appareil de cuisson et un évier
<b>Éclairage naturel</b>	
	<b>Fenêtres ou ouvertures</b> pour un éclairage suffisant
	<b>Dispositifs d'occultation</b> (volets, stores) en état de marche (obligatoire dans les chambres ou coins nuit pour les logements meublés)

### SURFACE & CONFIGURATION

<b>Surface habitable minimale</b>	
	Au moins 9m <sup>2</sup> avec une hauteur sous plafond de 2,20m ou un volume habitable de 20m <sup>3</sup>
<b>Accès autonome</b>	
	Entrée indépendante sans traverser un autre logement

### ISOLATION & CONFORT THERMIQUE

<b>Isolation thermique</b>	
	Murs et toiture isolés
	Absence de courant d'air
	Consommation énergétique inférieur à 450 kWh/m <sup>2</sup> /an (selon décret n° 2021-19, applicable depuis le 1 <sup>er</sup> janvier 2023 pour les nouveaux contrats)
<b>Chauffage</b>	
	Système de chauffage adapté et entretenu (chaudière, radiateurs...)
	Double vitrage recommandé pour limiter les déperditions d'énergie

### ENVIRONNEMENT & ENTRETIEN

<b>Propreté générale</b>	
	Bien propre et débarrassé de tout encombrant avant location
<b>Absence de nuisible</b>	
	Pas d'infestation de rongeurs, insectes, parasites ou moisissures
<b>Zones communes</b> (si immeuble)	
	Salubrité des parties communes vérifiée

### CONFORMITÉ ADMINISTRATIVE

<b>Détecteur de fumée</b>	
	Présence d'au moins un détecteur de fumée en bon fonctionnement
<b>Diagnostics techniques</b>	
	Diagnostics obligatoires remis au locataire (DE, électricité, gaz, plomb, amiante, état des risques naturels et technologiques)
<b>Permis de louer</b> (si applicable)	
	Autorisation préalable obtenue dans les communes concernées

RAPPROCHEMENT BANCAIRE

Rendu des dépôts de garantie

Compte rendu gestion  
Règlement propriétaires

RELANCE MRH

Saisie et règlement FACTURES

Révision des loyers

Appel de loyers



REEMPLACER VOS CLASSEURS PAR NOTRE SAVOIR FAIRE

PLUS D'INFOS :  
04 28 70 53 00  
GESTANDLOC.COM

AVEC NOTRE PARTENAIRE

**GL** Gest  
& LOC