
DUO LEGAL Notaires

GESTION LOCATIVE

L'Office Notarial de Coubert met à votre disposition son service de gestion locative afin de réussir la location et la gestion de votre investissement immobilier.

Notre service prend en charge l'ensemble des prestations, met à votre disposition rapidité, efficacité, rigueur et vous assure une gestion dynamique et personnalisée.

A ces services, s'ajoutent la qualité rédactionnelle et la force exécutoire du bail notarié.

1 - LA RECHERCHE DE LOCATAIRE

- ✓ Constitution du dossier pour la location (vérification de l'habitabilité) : remise par le propriétaire des diagnostics obligatoires*, du relevé annuel des charges, du règlement de copropriété et du titre de propriété
- ✓ Publicité : internet, panneau étude...
- ✓ Visites du bien et prise de rendez-vous avec le locataire sortant
- ✓ Constitution du dossier de candidature locataires
- ✓ Préparation du bail et organisation du rendez-vous de signature à l'étude
- ✓ Mise en relation entre bailleur et preneur en cas de travaux ou problèmes matériels

Etat des lieux

A réaliser avec le nouveau locataire, dressé par nous uniquement si le locataire est trouvé par nos soins.

Assurance – Contrat de sécurité locative

Possibilité de bénéficier des garanties de l'assurance spéciale LSN Sécurité Nouvelle : loyers impayés, détériorations immobilières, frais de procédure...

2 – REDACTION DU BAIL

Le bail notarié a **force probante** et **force exécutoire**. Si le locataire ne paie plus, l'huissier peut procéder à toutes les mesures nécessaires (saisie sur salaire, saisie attribution sur un compte bancaire...) grâce à la copie exécutoire remise par le notaire.

En revanche, avec un simple bail sous-seing privé (signé simplement entre le locataire et le propriétaire seuls, même établi par un avocat ou une agence immobilière), il vous faudra saisir la justice pour faire valoir vos droits, avec le risque de délais longs.

3 – GESTION LOCATIVE

Après signature du bail, nous intervenons pour :

- ✓ Versement du dépôt de garantie
- ✓ Versement des loyers par virement bancaire au propriétaire et délivrance de quittance au locataire
- ✓ Rappel des impayés tous les 15 du mois
- ✓ Révision du loyer à la date anniversaire du bail
- ✓ Envoi des éléments nécessaires à l'établissement des déclarations des revenus fonciers
- ✓ Règlement des charges au Syndic
- ✓ Régularisation des charges et réévaluation des provisions sur charges
- ✓ Remboursement du dépôt de garantie, avec retenue si dégradation (devis à votre charge)

***DIAGNOSTICS :**

Pour louer un logement, vide ou meublé, le propriétaire-bailleur doit remettre à son locataire, en les annexant au contrat de location, les diagnostics suivants :

- ✓ Le diagnostic de performance énergétique (DPE) (validité 10 ans)
- ✓ L'état des risques naturels et technologiques (obligatoire à peine de nullité)
- ✓ Le constat de risque d'exploitation au plomb (qui laisse le risque sur le propriétaire s'il n'est pas produit) pour toute construction avant le 1^{er} janvier 1949 (validité 6 ans sauf si absence ou concentrations faibles)
- ✓ Le mesurage de la surface habitable (Loi Boutin) (validité permanente si absence de travaux)
- ✓ Le diagnostic amiante pour tout permis de construire délivré avant le 1^{er} juillet 1997 (validité permanente)
- ✓ Le diagnostic Electricité (validité 6 ans)
- ✓ Le diagnostic Gaz (validité 6 ans)

FRAIS ET EMOLUMENTS

LOCATION et REDACTION DU BAIL

- ✓ *Recherche de locataire : 1 mois de loyer TTC à la charge du propriétaire*
- ✓ *Réalisation de l'état des lieux d'entrée et de sortie : 3 €/m² à la charge du propriétaire et 3 €/m² à la charge du locataire*
- ✓ *Rédaction du bail : ½ mois de loyer TTC partagé entre le locataire et le propriétaire*

La participation du preneur sera inférieure ou égale à un plafond par mètre carré de surface habitable de la chose louée fixé par voie réglementaire. Les autres frais tels que les frais de négociation sont à la charge exclusive du bailleur.

Si le locataire est toujours en place à l'expiration du bail, le contrat sera renouvelé tacitement pour la même période sans aucun frais à la charge du propriétaire.

GESTION LOCATIVE

Frais de gérance : **6,00% HT** des sommes encaissées (hors dépôt de garantie), prélevés directement sur les sommes encaissées.

DEPOT DE GARANTIE

Un mois de loyer à la charge du locataire, versé au propriétaire dès conclusion du bail, après imputation des frais vous incombant.

ASSURANCE – SECURITE LOCATIVE - LSN Sécurité Nouvelle

- ✓ *garantie loyers impayés 2,30% TTC*
- ✓ *détériorations immobilières 0,30% TTC (du montant des loyers)*

François TENDRON - 01.64.06.66.76 - francois.tendron.77010@notaires.fr
1 rue de Constantine - 77170 COUBERT
milliet-tendronetpobelle.notaires.fr