



ReUNION ▶ GESTION

▶ GESTION



▶ LA GESTION

REUNION ▶ DIRECT

RÉSIDENCE "LE MONICA BLUE"

L'augmentation de la population de la commune crée une forte demande de logements, tant en location qu'en accession à la propriété. Les caractéristiques du programme ont été déterminées pour répondre spécifiquement aux besoins du marché local.

Le montant des loyers conditionne la rentabilité de l'opération, il doit correspondre au marché locatif environnant. Fort de sa connaissance du secteur, le gestionnaire garantit à l'investisseur que le montant des loyers est conforme au marché.

Le gestionnaire

La location et la gestion des lots est confiée à la société REUNION GESTION, habilitée à gérer le contrat de garantie contre les risques locatifs pour cette résidence :



REUNION ▶ **gestion**

10, rue du Presbytère
97410 SAINT-PIERRE

Carte professionnelle n° 499
Garantie financière : CG FNAIM
RC professionnelle : AGF

L'investisseur signe un Mandat de Gestion avec REUNION GESTION ; il lui donne mission et pouvoir d'effectuer pour son compte :

La mission de location

- Recherche et sélection de locataires en fonction de leur solvabilité
- Visites des locaux et établissement des états des lieux
- Rédaction et signature des baux
- Publicité dans les supports appropriés

Honoraires de location : 1 mois de loyer charges comprises pour chacune des parties, bailleur et locataire (article 5, loi du 6 juillet 1989).

RÉSIDENCE "LE MONICA BLUE"

La mission de gestion

- Recouvrement des loyers, charges, cautions et indemnités
- Gestion des entretiens courants et des réparations
- Gestion des appels de fonds
- Gestion des contrats de garanties locatives
- Révision des loyers selon l'indice du coût de la construction
- Etablissement des bases de revenus fonciers pour la déclaration d'impôts
- Reddition des comptes et comptes-rendus mensuels
- Virement des loyers mensuels
- Récapitulatif des comptes et comptes-rendus annuels

Honoraires de gestion : 8,50% HT (TVA à 8,5%), soit 9,22% TTC sur le montant total des encaissements.

Les garanties

► Garantie des risques locatifs

La garantie des revenus locatifs : loyer impayé, détériorations immobilières, et vacance locative.

Coût de la garantie : 3,88 % TTC du loyer annuel charges comprises.

- Loyers impayés et contentieux locatif : 70 000 €
- Détériorations immobilières : 7 700 € TTC (par sinistre et par logement)
- Absence de locataire après franchise de 1 mois : Prise en charge maximum de 6 mois sur la base du dernier loyer mensuel hors charge (selon dégressivité : 2 mois à 100 %, 2 mois à 80%, 2 mois à 50 %)



Elite Immo - La charte qualité location/gestion

« Parce que les difficultés surviennent toujours après la vente »

Programmes collectifs neufs en loi Scellier «Outre-Mer» et Girardin

La loi Scellier «Outre-Mer» prévoit la location du bien immobilier éligible dans les douze mois maximum suivant la Date de Remise des Clefs.

La loi Girardin prévoit la location du bien immobilier éligible dans les six mois maximum suivant la Déclaration Attestant l'Achèvement et la Conformité des Travaux (DAACT).

Compte-tenu du nombre de lots à louer sur le programme, il est impératif de mettre en place des moyens importants pour s'assurer de la location de l'ensemble des lots du programme.

La présente Charte détaille l'organisation et les moyens que notre société s'engage à mettre en oeuvre dans le cadre de la recherche et de la mise en place du premier locataire.

► La location*

- Publicité presse (à la remise des clés)

Réalisation d'une campagne publicitaire dans la presse locale, en continu, jusqu'à la location de la totalité des lots du programme.

- Signalétique

Installation d'un panneau publicitaire face au programme ou sur un axe passant situé à proximité. Le dispositif est complété par une signalisation à l'aide de plusieurs panneaux de fléchage.

- Banderole

Installation d'une banderole face au programme ou sur un axe passant situé à proximité (selon autorisation communale).

- Site Internet

Mise en ligne des biens à louer sur l'espace « Location » de notre site internet.

- Visites

Organisation des visites du bien ou de l'appartement témoin.

Mise en place éventuelle d'opérations portes ouvertes.

► La gestion

• Mandat de gestion

Dans le mois suivant la signature de l'Acte de vente, le Mandat de gestion/location est retourné signé au propriétaire.

• Déclaration d'achèvement des travaux

Dans le mois suivant la DAACT, envoi au propriétaire des éléments suivants :

- La DAACT
- Le Permis de Construire

• Remise des clés

Dans les quinze jours suivant la remise des clés, envoi au propriétaire des éléments suivants :

- Le Procès Verbal de livraison
- Le Procès Verbal de remise des clés
- L'attestation de conformité (consuel)

• Mise en location

Dans les quinze jours suivant la location du bien, envoi au propriétaire de :

- La copie du Bail
- La copie du dernier Avis d'imposition du locataire (loyer intermédiaire)
- L'acte de cautionnement (le cas échéant)



* Réunion Gestion s'engage à mettre en œuvre tout ou partie des actions liées à la recherche de locataire en fonction de l'état du marché et des besoins spécifiques du programme.