



La gestion

CONFIANCE IMMOBILIER
44, cours Gambetta
69007 Lyon
Tél. : 04 72 73 13 73
Fax : 04 37 65 14 23
accueil@confiance-immobilier.fr

Pourquoi un gestionnaire ?

- pour ses méthodes éprouvées et ses outils performants, qui conjuguent rigueur et efficacité,
- pour sa parfaite connaissance du marché et ses spécificités,
- pour ses compétences juridiques spécialisées assurant une efficacité maximale.

La Mission du Gestionnaire

A - Dans le cadre de son mandat de location :

Il se charge de :

- mettre en oeuvre les moyens nécessaires pour louer l'appartement toute l'année,
- s'assurer de la solvabilité des candidats locataires,
- effectuer l'état des lieux.

B - Dans le cadre de son mandat de gestion

Il se charge de :

- régulariser les baux selon les textes en vigueur,
- encaisser les loyers et les reverser,
- répartir et régulariser les charges conformément au bail,
- assurer un revenu locatif régulier grâce au contrat d'assurance,
- préparer les déclarations des revenus fonciers.

Honoraires

6 % HT, soit 7,17 % TTC



Les garanties locatives



Assurance Carence Locative : Couverte par le groupe confiance

Il s'agit de la mise en place du premier locataire, dès la livraison de l'appartement.

Le promoteur garantit à l'acquéreur la mise en place du premier locataire.

Le loyer est versé après une période de franchise qui court du jour du mois civil entier postérieur (exemple : versement du loyer en juin pour une livraison courant avril).

La garantie est de 6 mois.



Garanties Locatives Couverte par Cornhill (MACIF)

coût : 2,42 % HT, soit 2,90 % TTC

C'est l'une des garanties les plus performantes du marché.

A - Vacance locative

Il s'agit de l'absence de locataire suite au départ du locataire précédent.

- 100 % du loyer versé hors charges,
- pas de franchise,
- garantie assurée pendant 6 mois,

Cette couverture est renouvelable à chaque changement de locataire.

B - Loyers impayés : montant maximum de 61 000 € par sinistre.

En cas de non-paiement par le locataire des loyers, charges et taxes, l'assureur s'engage à régler le montant du loyer, charges et taxes récupérables. Cette garantie s'exerce sans limitation de durée.

Cette couverture est renouvelable à chaque changement de locataire.

C - Détérioration immobilière

Remboursement à concurrence de 7 700 € par sinistre.

Cette couverture est renouvelable à chaque changement de locataire.

D - Aide au déménagement

Prise en charge des frais de déménagement (limités à 2 mois de loyer) pour un locataire en situation d'impayé.

Cette couverture est renouvelable à chaque changement de locataire.

E - Protection juridique

Prise en charge dans la limite de 3 820 € par sinistre des frais d'avocat, d'huissier ou de justice.

Cette couverture est renouvelable à chaque changement de locataire.

**COÛT TOTAL MANDAT DE GESTION
+ GARANTIES LOCATIVES : 10 % TTC**



Le syndic de copropriété

CONFIANCE IMMOBILIER
44, cours Gambetta
69007 Lyon
Tél. : 04 72 73 13 73
Fax : 04 37 65 14 23
accueil@confiance-immobilier.fr

La Mission du Syndic

- Assurer la gestion des parties communes de l'immeuble (convocation des Assemblées Générales, inscription d'assurance, exécution de travaux urgents, information des copropriétaires).
- Exécuter les dispositions du règlement de copropriété ainsi que les décisions prises en Assemblée Générale.
- Garantir une occupation paisible du patrimoine et de sa valorisation dans le temps.

Les Charges de copropriété

Un budget prévisionnel des charges est établi avant la première Assemblée Générale.

Ce dernier fait apparaître clairement la partie des charges dites récupérables (ou charges locatives) de la partie des charges dites non récupérables (supportées par le propriétaire).

Ce budget est soumis au vote lors de l'Assemblée Générale et servira de base de calcul pour les appels provisionnels trimestriels.

En règle générale, les charges récupérables auprès du locataire comprennent :

Electricité, eau des parties communes, eau privative, maintenance des ascenseurs, du portail, de la piscine, une partie des charges salariales et patronales de l'employé d'immeuble, vérification de l'entretien et sécurité.



La garantie de revente

L'innovation en assurance au service des investisseurs

Mr et Mme Meunier achètent un bien :
Prix d'achat 230 000 €

Mr et Mme Meunier revendent leur bien en
urgence avant la durée de 9 ans (ou 5 ans
en cas de divorce), suite à un événement
prévu au contrat :

Prix de revente : 210 000 €

Frais d'agence : 10 000 €

Prix de vente net : 200 000 €

ACE Europe prend en charge la somme de :
 $230\,000\text{ €} - 200\,000\text{ €} = 30\,000\text{ €}$

Cette somme étant inférieure au plafond de
la garantie de 46 000 € ($230\,000\text{ €} \times 20\%$)

Ils n'auront donc subi aucune perte.

*Le résumé et l'exemple ci-dessus sont donnés à
titre indicatif. Seules les conditions générales du
contrat sont valables en cas de litige.*

1 - Objet de la garantie

Si l'acquéreur d'un bien immobilier à usage
d'investissement, situé en France Métropolitaine,
est amené à revendre son bien dans les 9 ans (5
ans en cas de divorce) qui suivent son achat à
la suite d'un des événements suivants :

- Décès accidentel, Invalidité permanente
totale accidentelle, Perte d'emploi suite à un
licenciement économique,
- Divorce dans les cinq premières années de la
garantie.

ACE Europe rembourse à l'acquéreur la perte
financière éventuelle, subie lors de la revente
du bien immobilier.

Par perte financière, on entend la différence
entre le prix d'achat du bien immobilier, hors frais
de notaire, et le prix de revente de ce même
bien payé par le nouvel acquéreur et minoré
le cas échéant de l'éventuelle rémunération
commerciale liée à la transaction restant à
charge de l'assuré dans la limite de 3 % du
montant de la transaction.

2 - Durée de la garantie

La garantie est acquise pour une durée de 9
ans ferme pour l'ensemble des événements ci-
dessus, sauf en cas de divorce où la durée est
limitée aux 5 premières années.

3 - Délai de revente

La garantie est acquise à condition que la
vente soit effective dans un délai de 18 mois
après la date de l'événement qui a ouvert droit
aux prestations.

4 - Montant de la garantie

C'est la différence entre le prix d'achat et le
prix de revente, tels que définis ci-dessus, dans
la limite de 20 % du prix d'achat du bien avec
un maximum de 30 489,80 € (trente mille quatre
cent quatre-vingt-neuf Euros et quatre-vingts
centimes).