Il sera confiée à la société :

SARL GESTIA domiciliée,
Parc de Canteranne - 20-24 avenue de Canteranne - Bât 3 - 4ème Etage – 33608 PESSAC CEDEX

L'élection du syndic est soumise à la ratification d'une assemblée générale qui statue à la majorité de l'article 25 de la loi du 10 juillet 1965.

LES MISSIONS DU SYNDIC

- Assurer l'exécution des dispositions du règlement de copropriété et des délibérations de l'assemblée générale.
- Administrer l'immeuble, pourvoir à sa conservation, à sa garde, à son entretien...
- Tenir la comptabilité.

Il possède, en tout état de cause, un pouvoir étendu concernant la gestion courante de l'immeuble, à savoir : exécution de travaux urgents, inscription d'assurance, engagement et suivi du personnel du syndicat, convocations aux assemblées générales, informations des copropriétaires, travaux comptables et financiers.

TAXE FONCIERE

Elle est équivalente à environ un mois de loyer brut. Exonération partielle les deux premières années.

LES CHARGES DE COPROPRIETE

Une estimation des charges de copropriété est faite un an et demi avant la première assemblée générale : un budget prévisionnel est alors établi.
A l'approche de la livraison de la résidence **PAVILLON DU LAC** d'après les dernières informations qui seront communiquées, le budget définitif est adopté. Il sera soumis au vote de l'assemblée générale.

BUDGET PREVISIONNEL SUR L'ENSEMBLE DU PROGRAMME

DETAIL DES CHARGES	COUT ANNUEL PREVISIONNEL
Honoraires syndic	6 576 €
Frais administratifs	1 056 €
Assurance	1 855 €
Eau Parties communes	200 €
Impôts	150 €
Eau Froide	11 700 €
EDF	2 000 €
Entretien ménager	5 000 €
VMC	350 €
EDF - Charges ascenseur	1 300 €
Contrat d'entretien - Charges ascenseur	2 600 €
Téléphone - Charges ascenseur	200 €
Entretien portails - Charges parking	700 €
EDF (portails/voirie) - Charges parking	1 000 €
TOTAL	**34 687 €**

En règle générale, les charges se répartissent de la façon suivante :

- **Les charges récupérables auprès du locataire** : électricité, eau des parties communes et privatives, entretien des portails automatiques, des parties communes, des parkings, des VMC...
- **Les charges supportées par le propriétaire** : assurance de la copropriété, honoraires et frais administratifs du syndic, ...

Selon les besoins de la résidence (achat, matériel,...) les pourcentages de répartition des charges entre le propriétaire et le locataire varient.
Pour la résidence **PAVILLON DU LAC**, la part des charges incombant au propriétaire sera d'environ 28 % et 72 % pour le locataire.

A titre d'exemple, par type de logement, les charges se répartissent comme suit :

Type de lot	Surface moyenne en m2	Charges totales annuelles	Appels trimestriels propriétaires	Récupération mensuelle locataire	Différentiel mensuel propriétaire
T2	39	522 €	131 €	34 €	10 €
T3	60	805 €	201 €	48 €	19 €
T4	77	1 041 €	260 €	62 €	25 €

Le montant des charges est donné à titre indicatif : il s'agit de montant prévisionnel. Le montant définitif se calculera en fonction des millièmes de chaque lot déterminés au moment de la rédaction du règlement de copropriété.

Elle sera confiée à la société :

SARL GESTIA domiciliée,
Parc de Canteranne - 20-24 avenue de Canteranne - Bât 3 - 4ème Etage – 33608 PESSAC CEDEX

Le gestionnaire est un professionnel qui mieux que quiconque a les moyens de gérer un bien immobilier et d'en assurer sa location (panneaux, annonces, visite du bien, etc.).

- Il est sur place, ce qui n'est peut-être pas le cas de l'investisseur.
- Il est informé des nouvelles dispositions légales. Il peut facilement actualiser le loyer.
- Il peut offrir des services complémentaires.

LES MISSIONS DU GESTIONNAIRE

Le gestionnaire par le mandat qui est signé avec l'investisseur a la responsabilité d'assurer dans les meilleures conditions les missions suivantes :

- La gestion du bien (livraison, recherche des locataires, états des lieux, baux...)
- La perception et le reversement des loyers

LES GARANTIES

Le gestionnaire peut offrir sur cette résidence une assurance complémentaire protégeant l'investisseur contre trois types de risques :

- Les loyers impayés.
- Les dégradations locatives.
- La vacance locative

NATURE DES GARANTIES	DUREE / PLAFONDS	FRANCHISE
LOYERS IMPAYÉS, CHARGES ET TAXES RÉCUPÉRABLES	Durée illimitée Plafonds par Sinistre 61 000 € Loyer maximum charges comprises de 2 300 € par mois	Néant
FRAIS DE CONTENTIEUX, GARDE MEUBLES SERRURIER	Illimité	Néant
DÉCÈS DU LOCATAIRE	Loyer jusqu'à la reprise des lieux	Néant
LOYERS IMPAYÉS DU FAIT DU **DÉPART ANTICIPÉ DU LOCATAIRE**	Maxi 2 mois de quittancement	Néant
DÉGRADATION IMMOBILIÈRE ET PERTE DE LOYER CONSÉCUTIVE	Plafonds 8 000€ Prise en charge des loyers pendant la durée des travaux. Maxi 2 mois de loyers.	Néant
FRAIS DE DÉMÉNAGEMENT (AVEC ACCORD DE RÉSOLUTION)	A concurrence de 2 mois de loyer	
DÉFENSE ET RECOURS	Maxi 4000 € par sinistre	Seuil d'intervention de 400 €
VACANCE LOCATIVE	Durée de la garantie de l'assureur 6 mois Le Promoteur s'engage à prendre en charge jusqu'à 6 mois de loyers supplémentaires, si la vacance locative excède 6 mois et à due concurrence de cette dernière. Cet engagement du Promoteur est adossé au contrat d'assurance couvrant la vacance locative, et interviendra en conséquence dans les mêmes conditions et limites. 100% du loyer hors charges	1 mois de loyer

LES COTISATIONS

En contrepartie de ces prestations : gestion du bien et prime d'assurance, le gestionnaire percevra des frais à hauteur de 13.10 % TTC de tous les encaissements (loyers et charges).
Par les multiples prestations complémentaires qu'il apporte, le gestionnaire s'impose comme un partenaire essentiel.

ETUDE LOCATIVE

Quel que soit le soin apporté à la construction et aux choix de l'environnement (à court et à long terme), la qualité de l'investissement dépend tout d'abord du niveau des loyers proposés. S'ils correspondent à ceux pratiqués dans le marché environnant, la sécurité locative offerte n'empiétera pas sur la rentabilité escomptée.

C'est pourquoi, les loyers garantis par le gestionnaire, déterminés sur la base d'une connaissance parfaite du secteur et une longue expérience de la location, sont parfaitement placés sur le marché locatif.

Le marché locatif de la commune de Bordeaux est très porteur. Une enquête menée sur cette commune nous a permis de constater que la résidence **PAVILLON DU LAC** propose des logements de grande qualité à loyers raisonnables sur un marché locatif où la demande est bien supérieure à l'offre.
Des loyers conformes au marché immobilier, permettent de garantir la location des appartements et de satisfaire au mieux nos investisseurs.