

LE BON AGENT MANDATAIRE

3 TYPES DE PROSPECTS EN LOCATION

I) LOCATION SECHE (*Sans gestion locative*)

Il s'agit de trouver un locataire sans faire appel à IMMOONLINE.

Location dites sèche en 7 étapes :

1. Faire signer un **mandat de location** (à ne pas confondre avec un **BAIL DE LOCATION**) au propriétaire bailleur. *Quand vous validez le mandat de location, l'annonce est mise en ligne.*
2. Sélectionnez les candidats en fonction des recommandations du propriétaire-bailleur. Point important, *en générale, le revenu mensuel du foyer doit être 3 fois supérieur au montant du loyer charges comprises.*
3. Quand vous avez sélectionné les candidats remplissant toutes les recommandations du propriétaire-bailleur, mettez en place un planning de visite de l'appartement.
4. Dès que le locataire est sélectionné, faites rédiger le bail (*habitation loi ALUR*) par le propriétaire-bailleur, ou par IMMO ONLINE. Le montant facturé par IMMO ONLINE est de (60.00 € T.T.C.).
5. Vous devez faire signer le **BAIL DE LOCATION** en présence de toutes les parties (le *propriétaire, le candidat sélection et garant si il y a lieu*).
6. Faire effectuer un **état des lieux ENTRANT** par le propriétaire-bailleur ou par un professionnel habilité.
7. Réclamez vos honoraires de location (propriétaire-bailleur et locataire) ainsi que les chèques (*dépôt de garantie, premier mois de loyer charges comprises*) qui devront être remis au propriétaire-bailleur.

II) LOCATION (*avec gestion locative Immo Online*)

Il s'agit de trouver un locataire en collaboration avec IMMO ONLINE.

La gestion locative en 8 étapes :

1. Faire signer un **MANDAT DE LOCATION** (à ne pas confondre avec un **BAIL DE LOCATION**) au propriétaire-bailleur. Quand vous validez le mandat de location, l'annonce concernant la location du bien est mise en ligne.
2. Pour obtenir le dossier de **GESTION LOCATIVE complet** (*à jour*), que vous devrez transmettre au propriétaire-bailleur, il faut en faire la demande auprès du service gestion d'IMMO ONLINE à ***gestion@immonline.fr***

3. Sélectionnez les candidats en fonction des recommandations éditées par IMMO ONLINE (*voir le fichier PDF s'intitulant « Dossiers Profils Solvables »*).

Connectez-vous à notre plateforme en ligne pour vérifier la solvabilité du candidat par rapport aux assurances loyers impayés : <https://www.immonline.fr/dossierlocataire/eligibilite.php>

4. Faire visiter le bien aux candidats que vous aurez sélectionné. Si des candidats sont intéressés, récupérez l'intégralité des pièces permettant la constitution du dossier de candidature et adressez les à IMMO ONLINE par e-mail gestion@immonline.fr au format PDF (*voir point n°5*).
5. Le propriétaire-bailleur doit adresser à IMMO ONLINE le « dossier de GESTION », complété et signé, par email (*au format PDF*) et par voie postale à **Immo Online 64, rue Ampère 75017 PARIS**. Après validation du dossier de GESTION, IMMO ONLINE avertira l'agent Partenaire qui peut transmettre à IMMO ONLINE les dossiers des candidats sélectionnés pour la location.
6. Après avoir obtenu l'accord du dossier par le propriétaire-bailleur et IMMO ONLINE, réclamez aux candidats une date d'entrée dans les lieux et communiquez là à IMMOONLINE.
7. Le contrat de location est alors envoyé en signature électronique, aux parties.
8. Réclamez vos honoraires de location.

« Dès que le locataire donne son préavis de départ des lieux, vous recevez une DELEGATION DE MANDAT DE LOCATION (Partage des honoraires de location à 60/40). Vous devez republier une annonce et retrouver un nouveau locataire en suivant les mêmes étapes. »

III) LOCATAIRE DEJA EN PLACE (PRISE DE MANDAT DE GESTION)

Il s'agit de trouver un bailleur qui :

- soit n'est pas satisfait de son cabinet de gestion actuel (Indisponibilité, Coûts des prestations, autres raisons...).
- soit qui n'a plus le temps de gérer en direct sa gestion et qui souhaite mandater un professionnel.

Les deux prospects peuvent bénéficier aussi de l'assurance loyer impayés sous certaines conditions qui sont :

- Justifier de 12 mois sans aucun incident de règlement du loyer mensuel (justificatifs extrait de compte de gestion ou bancaire + quittances de loyers datés, signés et tamponnés s'il y a lieu).
- Avoir un dossier locataire complet + un contrat de location + un état des lieux d'entrée
- Le bailleur aura trois mois de carence locative c'est-à-dire qu'il devra payer pendant trois mois dès le début de la gestion la cotisation de 2.8% TTC du loyer CC. Si au terme des trois mois, le locataire est à jour, le quatrième mois est assuré. Si ce n'est pas le cas, les trois mois ne sont pas remboursables et le dossier n'est pas assuré.

Voici la liste des documents à réclamer au bailleur (qui a un locataire déjà en place) :

- Contrat de location

- Dossier locataire complet
- Etat des lieux d'entrée
- Dernière quittance de loyer détaillé & Solde du compte locataire

POUR LA MISE EN GESTION D'UN IMMEUBLE OU D'UNE MAISON DE VILLAGE COMPORTANT PLUSIEURS LOTS :

Rédiger un seul mandat de gestion locative et annexé une feuille A4 détaillant les lots
Tel que : LE BATIMENT / L'ETAGE / LE NOM DU LOCATAIRE / LA SURFACE en m².

XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX

HORS GESTION LOCATIVE

Rédaction contrat de location habitation vide ou meublée

Documents à transmettre pour une édition de contrat de location :

- Dossier locataire : Pièces identités des candidats titulaires + garants physiques s'il y a lieu
- Acte du bailleur et pièce d'identité. Si SCI, copie du KBIS en plus.
- DPE

Son coût est de 50.00€ HT+T.V.A, soit **60.00€ T.T.C.**

Un virement devra nous être envoyé. A réception, le bail vous sera transmis au format PDF.

Etat des lieux

Notre prestataire ne peut pas intervenir s'il n'y a pas de mandat de gestion.
Libre au bailleur de faire appel à la personne de son choix pour la réalisation.
Un état des lieux vierge pourra vous être communiqué gratuitement.

XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX

CALCUL DES CHARGES LOCATIVES (LOCATION APPARTEMENT)

Réclamez au bailleur la **DERNIERE** « REGULARISATION DES CHARGES LOCATIVES ANNUELLES », document fourni par le syndic de copropriétés.

Sur LA REGULARISATION DES CHARGES LOCATIVES ANNUELLES, il y a généralement une information concernant le montant des charges récupérables locatives prenez le montant des charges locatives / charges récupérables (qui doit se trouver dans la dernière colonne de droite du tableau de régularisation), diviser le par 12 (nombre de mois dans l'année), vous obtiendrez les provisions sur charges à facturer mensuellement au locataire en plus du loyer hors charges. (Fixé par le bailleur ou l'Etat selon la zone de situation du logement).

DEPOT DE GARANTIE

En location vide il est limité à un mois de loyer Hors charges (HC).
En location meublée, il peut-être de deux mois HC. (Maximum autorisé).
Celui – ci n'est utilisable que pour les détériorations immobilières.

Il n'est pas remplaçable du loyer.

ETAT DES LIEUX

L'état des lieux ne peut être réalisé que par le propriétaire/bailleur, l'huissier de justice ou une entreprise spécialisée partenaire d'IMMOONLINE.

Lorsqu'il est établi directement entre le locataire et le propriétaire, l'état des lieux est gratuit.

État des lieux d'entrée

L'état des lieux peut être établi par un professionnel. Dans ce cas, pour l'état des lieux d'entrée uniquement, une part des frais peut être à la charge du locataire. Cette prestation doit alors être facturée selon un plafond réglementaire (depuis le 15 septembre 2014, ce plafond est fixé à 3 € par mètre carré de surface habitable). La part facturée au locataire ne peut être supérieure à celle du propriétaire.

Si l'une des parties refuse de dresser un état des lieux contradictoire, l'autre peut faire appel à un huissier de justice. La rémunération de l'huissier est alors partagée (somme plafonnée fixée réglementairement, consulter l'analyse juridique n° 2003-35 relative au coût d'un constat des lieux établi par huissier de justice, dans le cadre de la loi du 6.7.89).

État des lieux de sortie

Aucun frais ne peut être mis à la charge du locataire pour l'établissement de l'état des lieux de sortie, sauf en cas de désaccord et de recours à un huissier. En ce cas, les frais sont partagés par moitié entre les parties et à un coût fixé par voie réglementaire.

AVANTAGES POUR UN BAILLEUR DE MANDATER UN CABINET DE GESTION

- L'agent Partenaire reste l'interlocuteur TRANSACTION (Location et vente).
 - L'agent Partenaire reste le contact physique. Relation professionnel de proximité.
 - IMMOONLINE est administrateurs de biens immobiliers. Nous réalisons toutes les tâches administratives et comptables d'un cabinet de gestion vitré avec en plus, le pouvoir pour le bailleur de suivre sa gestion en ligne.
 - Le système Online est simple et pratique : Accès en ligne via Identifiants avec suivi de la gestion complète.
 - Lors de la relocation, IMMOONLINE valide la solvabilité des dossiers de candidatures* et rédige le contrat de location.
- * : Si Option Relocation sélectionnée
- Avec IMMOONLINE, vous faites le choix de la clarté et de la transparence. Tous les courriers reçus pour votre compte sont scannés et mis à votre disposition dans votre espace client. Dès la mise à jour effectuée, vous êtes alerté par l'envoi d'un courriel détaillant le dossier où le courrier a été placé.

Fiscalement

Après avoir déclaré les loyers encaissés, les propriétaires vont pouvoir déduire de ce montant les frais et charges qui grèvent les logements loués. Pour être déductibles, ces sommes doivent répondre à certaines caractéristiques générales et faire partie d'une des catégories énoncées par la loi.

Les conditions de la déduction

Pour être déductibles, les charges doivent répondre à certaines conditions générales, applicables quelle que soit la catégorie de charges en cause :

- La dépense en question doit se rapporter à un bien vous procurant un revenu foncier, c'est-à-dire faisant l'objet d'un **contrat de location**. En conséquence, vous ne pouvez déduire une charge se rapportant à un logement vacant (parce que, par exemple, vous comptez le vendre dans quelques mois) ou un logement dont vous vous réservez la disposition, qu'il s'agisse de votre résidence principale ou secondaire ;
- La dépense doit être **payée au cours de l'année** pour être valablement déduite des revenus de l'année en question. Ainsi, vous déduisez de vos revenus fonciers 2015 les dépenses acquittées en 2015 ;

Vous devez pouvoir **justifier de ces dépenses** auprès de l'administration fiscale. Nous vous conseillons donc de conserver tous les documents relatifs à ces dépenses (factures, etc.).

- Dans le cadre du régime forfaitaire, l'ensemble des frais et charges déductible est réputé représenté en intégralité par un abattement de 30 % sur les loyers. Aucune déduction supplémentaire ne peut être opérée.

Les frais et charges déductibles

Peuvent essentiellement être déduits du montant des loyers hors charges encaissés dans l'année les frais et charges suivants et ce, pour leur montant réel :

Les dépenses de réparation, d'entretien et d'amélioration

La grande majorité des travaux engagés pour le ou les logements sont déductibles du montant des loyers encaissés.

Les dépenses acquittées pour le compte des locataires et restant définitivement à la charge des propriétaires

Vous pouvez déduire de vos revenus fonciers le montant des dépenses que vous avez supportées pour le compte de vos locataires et dont vous n'avez pu obtenir le remboursement, au 31 décembre de l'année du départ du locataire. Cette déduction s'applique par exemple lorsque le locataire ne rembourse pas à son propriétaire la totalité des charges récupérables dues.

Les provisions pour charges de copropriété

Cette déduction ne concerne bien évidemment que les propriétaires de biens en copropriété. Chaque propriétaire bailleur doit, d'une part, déduire l'ensemble des provisions de charges payées l'année précédente (soit en 2016, les provisions versées en 2015) et, d'autre part, réintégrer les charges non déductibles de 2014 dont l'arrêté est intervenu en 2015 (voir le feuillet suivant : Le cas des travaux).

Vous avez payé, en 2014, 1 200 € de provisions pour charges de copropriété, et en 2015, 1 300 €. Par ailleurs, l'arrêté des comptes de la copropriété pour l'année 2014 fait apparaître que sur les 1 200 € de provisions versées en 2014, 400 € ne sont pas déductibles. Cette somme doit donc être « régularisée », c'est-à-dire réintégrée pour être imposée. En conséquence, dans votre déclaration des revenus fonciers de 2015, établie en 2016, vous déduisez 1.300 € de votre revenu brut foncier au titre des provisions pour charges de copropriété et vous « régularisez » 400 €, ce qui aboutit à majorer le revenu imposable de 400 €.

Les frais de gestion

Vous pouvez déduire, pour leur montant réel, certaines dépenses d'administration et de gestion de vos logements. Sont visés :

- La rémunération des gardes et concierges ;
- Les frais de gérance. Il s'agit des rémunérations versées aux personnes qui s'occupent de la gestion de votre bien.
- Les frais de procédure. Il s'agit notamment des sommes exposées pour le règlement de différends, soit avec votre locataire soit avec un entrepreneur ou prestataire ou pour le règlement de litiges portant sur la propriété du logement donné en location (limite de propriété, etc.). Les frais concernés sont les honoraires versés, notamment, à un notaire, un avocat, un huissier ou un expert.

Les primes d'assurance

Quel que soit le risque couvert, l'ensemble des primes d'assurance se rapportant aux logements loués est déductible, en intégralité. Peuvent donc être déduites :

- les primes versées dans le cadre de la garantie des loyers impayés (GLI) ;
- les primes d'assurance « propriétaire non occupant » (PNO).

Certaines impositions

Certaines des impositions relatives au logement loué et à la charge du propriétaire sont déductibles.

Peuvent notamment être déduites :

- la taxe foncière ; la taxe spéciale d'équipement ; la taxe annuelle sur les surfaces de stationnement ; la taxe annuelle sur les bureaux en Ile-de-France ; la contribution sur les revenus locatifs dans les cas où elle subsiste.

Les intérêts d'emprunts

Vous pouvez déduire les intérêts des emprunts que vous avez contractés pour l'acquisition, la construction, la réparation, l'amélioration ou la conservation (par exemple pour payer des droits de succession) du logement loué. La déduction porte non seulement sur les intérêts mais également sur les frais d'emprunt tels que les frais de constitution de dossier et d'inscriptions hypothécaires.