

GESIM ASSURE LA GESTION LOCATIVE DE VOTRE BIEN

Assurer la gestion locative d'un bien immobilier de manière optimale constitue une importante charge de travail et une forte mobilisation en temps. Le recours à notre Cabinet pour cette mission complète vous apporte nombre d'avantages et sécurise votre investissement.

La mise en location

GESIM se charge de rechercher un locataire présentant toutes les garanties de sérieux et effectue toutes les démarches pour ce faire : publier des annonces sur les supports les plus adaptés (internet gesim.net, presse gratuite, presse quotidienne régionale...), prendre rendez-vous avec les candidats, faire visiter le bien, constituer le dossier complet de réservation, étudier attentivement les pièces fournies par le candidat... En cas d'avis favorable sur le dossier de réservation du candidat, GESIM se charge ensuite de la rédaction du contrat de bail, de l'établissement de l'état des lieux d'entrée complet par expert immobilier, et de l'ensemble des démarches d'accompagnement de l'entrée du locataire (assistance à l'ouverture des compteurs, explications du fonctionnement des équipements du logement...).

Le suivi quotidien du locataire

GESIM est l'interlocuteur exclusif du locataire pour tout sujet concernant directement ou indirectement l'occupation de son logement : vous êtes ainsi déchargés de toute la gestion quotidienne de la location. Notre Cabinet assure intégralement le traitement des courriers (quittances, récupération des attestations d'assurance, d'entretien...), la gestion des éventuels problèmes locatifs, calcule les augmentations de loyer annuelles, appelle chaque mois et régularise chaque année les charges locatives conformément aux textes en vigueur, et reste en conclusion l'accompagnateur du locataire pour toute question (écrite, téléphonique, par mail...).

En cas de menus travaux d'entretien à réaliser (réparation d'un petit équipement du logement après la fin des garanties légales, par exemple), le suivi et la gestion des travaux d'entretien par GESIM est à la fois pour vous un facteur de tranquillité et d'économie : GESIM, qui reçoit la confiance de propriétaires pour près de 2000 logements peut obtenir de meilleurs prix auprès des artisans prestataires de service (peintres, plombiers...) et garantit le sérieux des intervenants missionnés pour ces menus travaux d'entretien de votre bien.

A tout moment, GESIM se tient évidemment à votre disposition pour répondre à vos questions ou vous informer du suivi régulier de la location en cours. Chacun de nos clients bénéficie :

- De l'accès en direct 24h/24 et 7j/7 à son compte de propriétaire sur internet, par accès sécurisé et confidentiel (situation locative, état des versements, situation comptable...)
- De l'accueil par l'équipe de gestion, aux heures d'ouverture du Cabinet, pour toute information
- D'un compte-rendu détaillé de gestion, adressé par courrier chaque trimestre au propriétaire

Dans le cas d'un bien sous le régime de la copropriété, GESIM se charge des relations avec le Syndic, au quotidien, et vous représente lors des assemblées générales ainsi que pour tout évènement concernant le fonctionnement de la résidence (suivi des travaux d'embellissements, négociations en cas de litiges de voisinage...)

La gestion financière

GESIM adresse chaque mois au locataire son avis d'échéance et collecte le règlement auprès de ce dernier. Après traitement comptable des opérations de contrôle, l'ordre de virement à votre bénéfice est donné par notre service comptable, pour le montant fixe dont vous aurez convenu au départ de la location avec votre conseiller GESIM. Ce montant est calculé en fonction des recettes brutes de votre bien, déduction faite des charges et frais à retenir qui sont provisionnés.

Vous bénéficiez ainsi d'un versement mensuel des recettes nettes de votre investissement en date du 5 du mois suivant la perception du loyer (le loyer de janvier, payé au cours du mois de janvier par le locataire, est reversé le 5 février sur votre compte, déduit des frais et charges diverses). Le versement que vous percevez est ainsi « net de charges, avant impôt ».

La gestion fiscale

GESIM vous accompagne lors de la déclaration des revenus fonciers de votre location (formulaire 2044, calcul des déficits fonciers, imputation des revenus locatifs sur le revenu global). Une note détaillée, établie par nos services comptables et comportant les mentions et chiffres à reporter sur votre déclaration, vous est adressée en début de chaque année par GESIM.

Ces missions de gestion locative sont facturées 5 % HT du montant des encaissements, intégralement déductibles des revenus fonciers.

La gestion des impayés et la garantie de loyers impayés

Face aux impayés de loyer, GESIM, en qualité de professionnel de la gestion immobilière, est le plus à même de gérer ce risque car les exigences de GESIM sont extrêmement strictes lors de la sélection du locataire. Le risque d'impayé est également atténué par nos méthodes de recouvrement d'impayés : relances très régulières, et suivi rigoureux par notre service contentieux spécialisé.

Pour autant, afin de vous protéger totalement contre ce risque d'impayé, GESIM vous propose en option de votre mandat de gestion, une couverture de substitution en cas de problème d'impayé. Pour tout locataire sélectionné par GESIM, le cabinet s'engage, en cas de défaillance de sa part, à régler pour lui les loyers, charges et taxes jusqu'à ce qu'il quitte les lieux.

Cette garantie ne comporte aucune franchise, aucun délai de carence, aucun plafond de loyer, l'indemnisation est perçue par le propriétaire dès le trimestre suivant le premier impayé, puis régulièrement chaque trimestre. L'intégralité des frais de procédure est également remboursée dès le départ du locataire, à concurrence de 2.300 €.

En plus, la garantie couvre, en cas de dégradations commises par le locataire, tous les travaux nécessaires à la remise en état, plomberie, électricité, carrelage, peinture, maçonnerie, sous déduction d'une vétusté, et pour un montant maximum de 7.700€.

Cette protection est facturée au propriétaire, selon les options retenues, à partir de 2 % HT du montant des encaissements. Elle est intégralement déductible des revenus fonciers.

-Option 1 à 2% HT : elle couvre les impayés de loyers + charges

-Option 2 à 2.6% HT : option 1 + frais de procédures et dégradations

-Option 3 à 4.5% HT : option 2 + garantie de vacance, indemnisant le propriétaire de la perte financière résultant de la non-relocation de ses biens (soumis à conditions).