

Vous souhaitez
louer votre bien en toute
tranquillité ?

**Simplifiez-vous la vie
avec notre guide de gestion locative !**



PROPRIÉTAIRE, VOUS POSSÉDEZ UN BIEN À LOUER ? VOICI CE QUI VOUS ATTEND

La Loi Alur, promulguée en 2014, change la donne pour les propriétaires bailleurs. S'il vise à améliorer la relation avec les locataires ou lutter contre le logement insalubre, cet arsenal législatif de 171 articles rend surtout plus complexes les règles de la location.

1. Vous devez d'abord trouver un locataire



LOUER UN LOGEMENT DÉCENT

Votre logement doit être conforme aux normes de décence. Tout bailleur mettant en location un bien non décent encourt des sanctions civiles et pénales.



RÉDIGER VOTRE ANNONCE

Au-delà du descriptif précis de votre bien, vous devez préciser le montant du loyer, les charges prévisionnelles, le dépôt de garantie, la surface habitable sans oublier le classement énergétique du logement, obligatoire depuis 2011.



EXIGER UN DÉPÔT DE GARANTIE ET UNE CAUTION

Le dépôt de garantie, équivalent à un mois de loyer hors charges (2 mois pour un meublé), permet de financer la réparation d'éventuels dégâts causés par votre locataire. Vous pouvez également lui demander une caution solidaire ou bancaire pour combler d'éventuels loyers impayés.



EXAMINER LE DOSSIER DES CANDIDATS

Quand on choisit un locataire, on cherche à éviter les impayés et à retrouver son bien en bon état. Le recrutement du locataire peut donc prendre du temps et s'avérer compliqué.

2. Vous devez respecter de nombreuses obligations



RÉDIGER UN CONTRAT EN BONNE ET DUE FORME

La loi Alur impose un contrat de bail type, qui informe le locataire sur le régime juridique de l'immeuble, sa période de construction, le prix au m² du loyer de référence. Le bail doit également être complété par divers documents : notice d'information publiée par arrêté, extrait du règlement de copropriété, dossier de diagnostic technique du bien.



ÉVALUER LE MONTANT DU LOYER

Pour louer au juste montant, il faut se renseigner sur les loyers pratiqués dans votre localité. Vous pouvez néanmoins le majorer de 20% ou le minorer de 30%, (cf. encadrement des loyers loi ELAN).



RÉPARTIR LES CHARGES AVEC LE LOCATAIRE

Les frais de gestion et d'administration de l'immeuble (sécurité, assurances, travaux d'amélioration ou de conservation) sont à votre charge. Par contre, les dépenses d'entretien courant (taxe des ordures ménagères, factures d'eau, d'électricité ou de gaz, frais de personnel...) restent à celle de votre locataire. De plus en plus de syndics ne font plus apparaître la part récupérable sur le locataire, compliquant ainsi les régularisations de charges et multipliant les risques d'erreurs.



ASSURER VOTRE BIEN

Si c'est au locataire d'assurer le logement (assurance multirisque et responsabilité civile obligatoires), il est préférable de prendre vos précautions en assurant votre responsabilité civile. La loi Alur impose également de s'assurer en tant que propriétaire non occupant.

Ce que modifie la loi Alur

Les frais de mise en location incombent désormais au bailleur. Les honoraires de frais de visite du bien, de constitution du dossier, de rédaction du bail et d'état des lieux

d'entrée sont plafonnés à 13 € du m² pour le locataire et libres pour le bailleur en passant par une agence. Le bailleur ne peut pas en payer moins que le locataire.

Lyon et son agglomération en zone « tendue »

La Loi Alur prévoit un dispositif d'encadrement des loyers dans 28 zones « tendues » en France, notamment Lyon et son agglomération, ainsi

qu'une vingtaine de communes de l'Ain. Les agglomérations de Grenoble, Annecy, Genève-Annemasse et Thonon-les-Bains font également partie de cette liste, au même titre que l'ensemble des grandes métropoles françaises (Marseille, Toulouse, Bordeaux...).

PROPRIÉTAIRE, VOUS POSSÉDEZ UN BIEN À LOUER ? VOICI CE QUI VOUS ATTEND

3. Vous devez bien connaître les règles de révision du loyer



RÉVISER LE LOYER CHAQUE ANNÉE

Une fois par an, à la date anniversaire du bail, vous avez la possibilité de réviser le montant du loyer en intégrant le nouvel indice de référence des loyers (IRL), publié par l'INSEE. Au 1er trimestre 2019, l'IRL était de 129,03 soit une augmentation de 1,74 % sur un an.



AUGMENTER LE LOYER SUITE À DES TRAVAUX

Vous ne pouvez plus imposer une hausse de loyer à votre locataire en cours de bail (sauf si une clause le prévoit). En cas de réalisation de travaux d'amélioration, entraînant une hausse de la valeur du logement, vous pouvez lancer une procédure de renouvellement du bail avec majoration du loyer. Mais sous certaines conditions.



AUGMENTER LE LOYER EN FIN DE BAIL

L'encadrement des loyers en zone « tendue » ne le permet plus. En cas de renouvellement du bail, vous pouvez proposer une hausse de loyer à votre locataire, au moins six mois avant la fin du bail, en prouvant que le loyer est sous-évalué. Le locataire peut aussi déposer un recours en diminution du loyer, dès lors que celui-ci est supérieur au loyer de référence majoré.



Ce que modifie la loi Alur

Pour les locations non meublées, la loi interdit aux propriétaires retardataires d'appliquer rétroactivement les rappels de loyers. Le bailleur doit manifester sa volonté de révision dans le délai d'un an suivant sa prise d'effet. La révision prend alors effet à compter de la demande. Passé ce délai d'un an, la révision est perdue.

4. Alors comment choisir le bon mode gestion ?



VOUS PRÉFÉREZ GÉRER VOUS-MÊME VOTRE BIEN ?

Un conseil, louer son bien ne s'improvise pas car de nombreuses obligations sont à respecter : mise aux normes de votre habitation, rédaction du bail, assurances à souscrire, réparations à gérer... Ce qui prend du temps. Il faut également se tenir informé de la réglementation, en évolution permanente.



VOUS CHOISISSEZ DE FAIRE APPEL À UNE AGENCE IMMOBILIÈRE ?

Pour vous libérer de ces obligations, vous pouvez faire le choix de la gestion locative. **Immobilier Dabreteau** s'occupe de tout : visites, préparation des avis d'échéance, révision des loyers, réparations, aide à la déclaration des revenus fonciers, gestion des éventuels litiges... **Immobilier Dabreteau** propose cette garantie à un taux négocié plus avantageux que si vous la souscriviez vous-même.

Immobilier Dabreteau s'occupe de tout en toute transparence, et en collaboration avec vous.

Vous êtes propriétaire d'une maison, d'un appartement, d'un local commercial et vous souhaitez en confier la gestion locative à une agence spécialisée ?

Immobilier Dabreteau s'engage à répondre à vos attentes à travers 4 points :

1



NOUS NOUS OCCUPONS DE LA LOCATION DE VOTRE BIEN

- De la mise en publicité du bien à louer sur plus de 80 sites aux visites organisées avec les candidats, **Immobilier Dabreteau** prend en charge le recrutement de votre locataire : nous disposons d'outils permettant de vérifier la régularité des documents fournis, vous ne consultez que les dossiers sélectionnés et vous évitez les visites.

Immobilier Dabreteau rédige aussi les actes, réalise les états des lieux d'entrée et de sortie et garantit les loyers impayés avec une intervention rapide et une procédure très précise.

2



NOUS GÉRONS LA COMPTABILITÉ DE VOTRE BIEN

- Immobilier Dabreteau** vous aide à évaluer le montant du loyer et à l'appeler chaque mois. Une fois le loyer encaissé, nous nous occupons de l'émission des avis d'échéance et de quittances, puis du compte rendu de gestion trimestriel. Nous gérons la comptabilité locataire/propriétaire, nous nous occupons du paiement des charges au syndic, de la régularisation des charges locatives, de la révision annuelle du loyer désormais encadrée par la loi Alur ainsi que du paiement de la taxe foncière et nous récupérons enfin la taxe des ordures ménagères auprès du locataire. Nous assurons également les relations avec les comptables des SCI.

Avec Immobilière Dabreteau 100 % des loyers, 0% de souci.

3



NOUS ASSURONS LA GESTION QUOTIDIENNE DE VOTRE BIEN

- Pour conserver sa valeur, un bien doit être régulièrement entretenu. **Immobilier Dabreteau** informe le propriétaire des interventions à réaliser, établit les devis des artisans reconnus et professionnels, vérifie le bon déroulement et la réception des travaux. En cas d'urgence, nous nous chargeons de mandater nos artisans partenaires.

4



NOUS PRENONS EN CHARGE LES CONTENTIEUX

- Immobilier DABRETEAU** assure la déclaration et le traitement des sinistres auprès des assureurs. Elle s'occupe enfin de la relance des paiements auprès des locataires récalcitrants.

5 BONNES RAISONS DE FAIRE CONFIANCE à Immobilière Dabreteau

1. Un expert immobilier depuis 1890

Anciennement Régie Limouzi, **Immobilière Dabreteau** affiche une expérience de 130 ans comme administrateur de biens à Lyon et son agglomération dans la gestion locative. Nous gérons un parc locatif **d'une centaine de biens** et assurons la gestion pleine de nombreux immeubles, confiée par des investisseurs ou des foncières immobilières. Une confiance gagnée grâce à notre expertise juridique, et notamment l'évaluation des biens.

2. Un spécialiste des règles de l'immobilier

Immobilière Dabreteau s'appuie sur une équipe de 10 personnes, toutes qualifiées en droit immobilier. Nos collaborateurs sont régulièrement formés à l'évolution des règles. Cette compétence juridique permet à l'agence de collaborer avec des investisseurs ou des propriétaires pour la vente ou la location de leur patrimoine.



Un immeuble bien administré, c'est la garantie du respect de votre patrimoine

3. Une connaissance très fine des prix

Notre équipe est composée d'experts immobiliers pour chaque arrondissement lyonnais et pour chaque commune de la périphérie. Notre connaissance des prix du marché, très pointue pour chaque secteur, est indispensable pour fixer le montant d'un loyer, voire sa révision.

4. Une totale disponibilité de votre gestionnaire attitré

Chez **Immobilière Dabreteau**, votre gestionnaire attitré sera **votre seul interlocuteur**. En cas de besoin, vous disposez de son numéro de portable, de sa ligne directe, ainsi que de son adresse mail directe. Ce qui vous évite les longues minutes d'attente toujours pénibles, en passant de service en service, comme c'est souvent le cas avec un standard classique.

5. Un outil de suivi à distance très pratique

Nous proposons également à nos propriétaires l'accès privilégié à un extranet permettant de se connecter directement à leur compte de gestion.

Des artisans de confiance



..... Un radiateur en panne ?



..... Une fenêtre qui ferme mal ?



..... Une fuite d'eau dans la salle de bains ?



Immobilière Dabreteau s'appuie sur un réseau d'artisans réputés pour solutionner rapidement tous les problèmes du quotidien.



Contactez directement nos Gestionnaires Location dédiés :
Carole AUMEUNIER :
04 37 23 11 55 / 06 68 59 71 53
c.aumeunier@dabreteau.fr

Fabien ALLAIX :
04 37 23 11 58 / 06 30 19 60 33
301lafayette@dabreteau.fr

Et notre Négociatrice Gestion :
Clémence ODIOT :
04 37 23 11 50 / 07 60 64 37 81
c.odiot@dabreteau.fr

Tarif des honoraires

Honoraires de gestion

I. TAUX DES HONORAIRES D'ENCAISSEMENT

I.a. Le taux retenu est apprécié par lot et appliqué sur la totalité des sommes encaissées, pour une reddition de comptes trimestrielle.

LOYERS + CHARGES ANNUELLES EN €	TAUX HONORAIRES H.T	TAUX HONORAIRES T.T.C
Supérieurs à 6.500	6,5 %	7,8 %
De 5.400 à 6.499	7 %	8,4 %
De 4.200 à 5.399	8 %	9,6 %
De 2.000 à 4.199	9 %	10,8 %
Inférieurs à 1.999	10 %	12 %

II. PRESTATIONS PARTICULIERES

II.a. ETABLISSEMENT D'UN DOSSIER A.N.A.H

2 % H.T. sur le montant H.T. des travaux avec un minimum de 162 € H.T.

II.b. HONORAIRES SUR TRAVAUX

Pour les travaux inférieurs à 780 € H.T., facturation selon vacation.
Pour les travaux supérieurs à 780 € H.T., 3 % H.T. sur le montant des travaux

II.c. DECLARATION DE REVENUS FONCIERS

Assistance pour l'établissement de la déclaration Des revenus fonciers (2044) :
73,95 € H.T. 88,74 € T.T.C.
Majoration pour les SCI :
22,70 € H.T. 27,23 € T.T.C.

II.d. DECLARATION EVALUATION FONCIERE

Selon tarif des vacations horaires

II.e. FRAIS DE CORRESPONDANCE

7,17 € H.T., soit 8,60 € T.T.C. par trimestre et par lot

II.f. DECLARATION DE T.V.A.

95,85 € H.T., soit 115,02 € T.T.C. par an

II.g. CONSTITUTION DOSSIER JUDICIAIRE

2 Vacations

II.h. CONSTITUTION DOSSIER SINISTRE

2 Vacations

II.i. CLOTURE DOSSIER FIN DE GESTION

2 Vacations

II.j. PRESENCE CONSEIL SUIVI AUX EXPERTISES

2 Vacations

III. VACATIONS ET CONSULTATIONS

Vacation horaire : 68,05 € H.T. soit 81,67 € T.T.C.

Honoraires de location

I. LOCAUX DESTINES A L'HABITATION - GARAGES ET PARKINGS

I.a. HONORAIRES DE LOCATION ET ETABLISSEMENT DU BAIL

Présentation des appartements, recherche éventuelle, sélection du locataire, rédaction du bail et état des lieux. Honoraires H.T. : 1 mois de loyer charges comprises. Conformément à l'article V de la loi du 6 juillet 1989, cette rémunération est payable par chacune des parties, le propriétaire et le locataire.

I.b. HONORAIRES DE RENOUELEMENTS

DES BAUX D'HABITATION
89,07 € H.T. soit 106,88 € T.T.C. à la charge du propriétaire
Si bail meublé : 29,68 € H.T. soit 35,62 € T.T.C. à la charge du propriétaire.

I.c. REDACTION D'AVENANT A LA DEMANDE DU LOCATAIRE

255€ H.T. soit 306€ T.T.C. à la charge du locataire

II. LOCAUX PROFESSIONNELS ET COMMERCIAUX

Les honoraires H.T. ci-dessous sont payables respectivement par le locataire et le propriétaire.

Montant du Loyer annuel	< 5.000€	de 5.001€ à 10.000€	de 10.001€ à 20.000€	> 20.000€
II.a. Honoraires de Location (recherche, sélection et établissement du bail)	900 €	1.400 €	2.300 €	3.300 €
II.b. Honoraires de rédaction du bail	500 €	800 €	1.200 €	2.000 €
II.c. Honoraires de renouvellement du bail	400 €	600 €	1.000 €	1.600 €

II.a. REDACTION D'AVENANT DE REVISION TRIENNALE

Avenant de révision de prix : 186,23 € H.T. soit 223,47 € T.T.C.

II.b. REDACTION D'AVENANT

Avenant de résiliation du bail
Subrogation de bail ou modification de clause à la demande du preneur : 402,41€ H.T. soit 482,89 € T.T.C. à chaque partie

III. HONORAIRES DE REDACTION D'ACTE

440,42 € H.T. soit 528,51 € T.T.C.
Répartis par moitié entre les parties

TRANSACTION • GESTION • LOCATION

Immobilière
DABRETEAU 

Immobilière Dabreteau
301, cours Lafayette
Lyon 6^e

04 37 23 11 50

www.immobiliere-dabreteau.com

Ouverture de 9h à 18h, du lundi au vendredi

