

## Gestion locative

o inclus dans le tarif.

### Prestations Pack Sérénité

### Tarif

<b>GESTION LOCATIVE</b>		<b>6,45 € TTC</b>
Pourcentage HT des loyers encaissés (TVA en sus à 8.5%). Hors garantie loyer impayé.		[5,95% HT]
<b>Gestion administrative et comptable</b>		
Emission avis de quittance, encaissement des loyers, charges et allocations (CAF)		o
Délivrance des quittances et reçus par voie dématérialisée		o
Délivrance des quittances et reçus par voie de courrier postal / Envoi par pli recommandé		Tarifs postaux
Reversion des loyers mensuels (le 10 ou le 15 de chaque mois)		o
Révision annuelle du loyer selon indice de référence		o
Recouvrement des documents obligatoires (multirisque habitation, etc)		o
Régularisation annuelle des charges locatives		o
Régularisation annuelle des charges de copropriété		o
Perception de la taxe enlèvement ordures ménagères (TEOM)		o
Acceptation et contrôle de validité du congé (du locataire), aviser le bailleur		o
Demande et signification du congé au locataire (vente ou reprise du bien par le bailleur) hors frais huissier		o
Tenue de la comptabilité propriétaire		o
Décompte lors du départ du locataire (restitution du dépôt de garantie)		o
Visite conseil lors du départ du locataire (pré état des lieux)		o
Lettre de rappel et 1ère relance par lettre recommandée et recouvrement amiable		Forfait 65 € HT
Rapport de gestion mensuelle		o
Calcul revenu foncier à déclarer (selon éléments comptables en notre possession uniquement)		Forfait 65 € HT
Accès extranet		o
<b>Gestion technique, travaux et réparations</b>		
Pré-visite travaux à exécuter ou Déplacement pour vérification de travaux		Vacation
Suivi des travaux courants et menus réparations jusqu'à 195 euros TTC (avance de fonds si travaux urgents)		o
<b>Gestion représentations et procédures</b>		
Représentation aux assemblées générales de copropriétaires		Vacation
Gérer et suivre le précontentieux (Propriétaire sans GARANTIE LOYERS IMPAYES (G.L.I))		Forfait 165 € HT
Constitution du dossier huissier (Propriétaire sans GARANTIE LOYERS IMPAYES (G.L.I))		Forfait 110 € HT
Constitution du dossier avocat (Propriétaire sans GARANTIE LOYERS IMPAYES (G.L.I))		Forfait 165 € HT
Gérer et suivre le contentieux (commandement d'huissier, procédure par avocat ...) (Hors souscription GLI)		Vacation
VISALE (création; gestion de l'espace personnel, suivi sinistre, etc ...)		Vacation
Gestion comptable SCI		Vacation
<b>Gestion des prestations exceptionnelles</b>		
Constitution et suivi de dossier en vue de l'obtention d'un prêt ou d'une subvention		Vacation
Suivi des travaux courants et menus réparations de plus de 195 euros TTC		Vacation
Intervention, travaux sur parties communes immeuble en monopropriété		Vacation
Recours Dommage-ouvrage / Décennale		Vacation
<b>Gestion des prestations annexes</b>		
Contitution et suivi de dossier en vue de l'obtention d'un prêt ou d'une subvention		Vacation
Estimation de valeur de votre bien pour la mise en vente		o
Accompagnement administratif pour la sortie de location en cas de mise en vente		o
Avenant au bail à la demande du propriétaire ou du locataire		Forfait 65 € HT
<b>Mise en location</b>		
Organisation des visites, constitution et qualification des dossiers candidats locataires		8 € TTC / m <sup>2</sup> surface habitable
Rédaction du contrat de location		
Etablissement de l'état des lieux d'entrée		3 € TTC/m <sup>2</sup> SH
Les honoraires sont plafonnés par la loi ALUR du 24 mars 2014. Le décret du 1er Août 2014 entrant en vigueur le 15 septembre 2014, détermine les éléments de calcul de ces honoraires.		
<b>Honoraires vacation</b>		
	BASE	HT
Vacation FORFAIT horaire avant 17h30 heures ouvrables	Par heure	75 € HT
Vacation FORFAIT horaire après 17h30 hors heures ouvrables	Par heure	113 € HT

Toute autre prestation sera facturé sur la base horaire d'une vacation à défaut de devis.

Une facture sera délivrée pour toute prestation hors package.

## La garantie des loyers impayés pour une gestion locative à l'abris des loyers impayés

**L'assurance loyers impayés (ou garantie des loyers impayés) est subordonnée à la souscription d'un contrat de gestion locative**

Les garanties de l'assurance loyers impayés cessent de s'exercer au bénéfice du propriétaire bailleur à la date où prend fin le mandat de gestion.

### L'assurance des risques immobiliers

Votre Gestionnaire apporte le plus grand soin à la sélection des locataires et à leur suivi une fois dans les lieux. Cependant, personne n'est à l'abri d'une dégradation de la situation financière d'un locataire à la suite d'une séparation, du chômage, d'une maladie, etc.

L'Assurance Loyers Impayés est la solution la plus efficace pour se prémunir contre les risques de la location.

### Quels sont les avantages du contrat d'assurance proposé ?

- ✓ BIS IMMOBILIER a négocié auprès d'un assureur de premier ordre, un contrat d'assurance adapté,
- ✓ Des plafonds de garantie importants,
- ✓ L'intégralité de la cotisation d'assurance est déductible des revenus fonciers (hors régime Micro-Foncier),
- ✓ Un service externalisé entièrement dédié au contentieux locatif : organisation de la procédure grâce au réseau d'auxiliaires de justices agréés par notre service externalisé,
- ✓ Le Pack Premium : Certification des dossiers à l'entrée des locataires et Indemnisation mensuelle (au lieu de trimestrielle) en cas de sinistre Loyers Impayés.

### Quelles sont les garanties proposées ?

Vous bénéficiez des garanties ci-dessous jusqu'à un montant de **80.000 €** (plafond global de garantie par sinistre) :

Un contrat GLI donne une **certification systématique du dossier locataire à l'entrée du locataire dans le logement et AVANT tout sinistre éventuel**. Fini les dossiers sinistres refusés par l'assureur après un examen au moment du sinistre !

### Prestations Pack Premium

Nous assurons bien **plus que le loyer**

### Tarif

#### ASSURANCE LOYERS IMPAYES

**2,50% TTC**

Prestations	Ce que nous garantissons	Pour quel montant ?
Loyers et charges impayés	Nous garantissons les sommes dues par votre locataire quel que soit le motif de non-paiement. L'indemnisation intervient dès le 1er jour impayé et est versée mensuellement (au lieu de trimestriellement) à compter du 1er semestre échu.	Période d'indemnisation : 24 mois à compter du 1er terme impayé.
Détériorations immobilières	Des dégradations immobilières imputables au locataire sont constatées à son départ.	Nous remboursons jusqu'à 8 500€ : Les frais de réparation dans la limite de 5 fois le montant du loyer. La perte pécuniaire consécutive au temps nécessaire à la remise en état des locaux dans la limite de 2 fois le loyer mensuel.
Frais de contentieux	La procédure peut être coûteuse (huissiers de justice, avocats, serruriers, garde-meubles, etc.) Notre contrat prend en charge les frais de procédure engagés pour recouvrer les sommes dues par votre locataire.	Illimité, jusqu'à atteinte du plafond global de garantie.
Départ prématuré du locataire	En cas de non-respect du préavis légal par le locataire sortant :	Nous vous indemnisons jusqu'à la fin du congé légal.
	En cas de décès du locataire :	Nous indemnisons jusqu'à récupération du logement, dans la limite de 3 mois à compter de la date du décès.
Protection juridique	Nous assumons la défense de vos intérêts contre le locataire en vertu du bail soit à l'amiable, soit devant toute juridiction (exemple : En dehors du règlement du loyer, votre locataire occasionne un trouble de voisinage et votre responsabilité est recherchée par la copropriété).	plafond de garantie : 4 000 € par sinistre.

Gestion locative (Pack Sérénité)

Garantie loyers impayés (Pack Premium)

= Pack Sérénité Premium

**Sérénité**

6,45% TTC

2,50% TTC

**8,95% TTC**

## Assurance Loyers Impayés et risques annexes

### Document d'information sur le produit d'assurance

Ce document d'information présente un résumé des principales exclusions du produit. Il ne prend pas en compte vos besoins et demandes spécifiques.

#### ▲ Qu'est ce qui n'est pas assuré ? \*

- ✗ Baux artisanaux, ruraux et locations saisonnières,
- ✗ Baux conclus entre le propriétaire et son conjoint, ses ascendants, descendants et collatéraux,
- ✗ Logements à vocation sociale,
- ✗ Baux assurés ou ayant été assurés dans le cadre d'une garantie Visale,
- ✗ Logement de fonction sauf accord préalable,
- ✗ Les lots pour lesquels l'administrateur de biens ne serait pas titulaire d'un mandat de gestion en cours de validité,
- ✗ Immeubles déclarés insalubres ou en état de péril selon le code de la Construction

\* Consultez la liste complète de ce qui n'est pas assuré dans les Conditions Générales du contrat.

#### ▲ Il y a-t-il des exclusions à la couverture ? \*

##### ● Principales exclusions :

- ! Dommages ou pertes de loyer déjà couverts par un contrat d'assurance,
- ! Frais, pertes ou dommages subis lorsque les conditions de garantie ne sont pas réunies.
- ! Suspension du paiement des loyers issue de mesures légales ou réglementaires
- ! Non-respect du propriétaire de ses obligations indiquées au bail ou réglementaires
- ! Impayés résultant d'un litige antérieur à la date de prise d'effet du contrat
- ! Indemnités d'occupation, majorations ou clauses pénales prévues au bail
- ! Défaut d'entretien, usure normale, vétusté espace verts, ...
- ! Dommages au mobilier
- ! Dommages causés par la transformation autorisée des locaux
- ! Dommages issus de vice, défaut, malfaçon relative au bâtiment
- ! Dommages couverts par une police Multirisque Habitation.

##### ● Principales restrictions :

- ! Vétusté retenue de 6% par an en cas de dégradations immobilières.
- ! Il est appliqué une période probatoire à compter de la mise en garantie du bien immobilier pour un locataire en place.
- ! Une somme peut rester à la charge de l'assuré (franchise) pour les garanties autres que « frais de contentieux ».

\* Consultez la liste complète de ce qui n'est pas assuré dans les Conditions Générales du contrat.

## 📍 Zone de couverture

- ✓ Les garanties s'exercent exclusivement en France Métropolitaine ou dans les départements et région d'Outre-mer qu'il s'agisse de la situation géographique des lots ou des actions en demande et en défense consécutives à un litige avec le locataire.

## 📄 Quelles sont mes obligations ? \*

### Sous peine de nullité du contrat d'assurance ou de non garantie :

#### ✓ A la souscription du contrat :

- Avoir obtenu du locataire toutes les garanties nécessaires quant à sa solvabilité et constituer le dossier de location conformément à l'annexe « Sélection des locataires » remise
- S'assurer que le bail signé contienne une clause résolutoire de plein droit en cas de non-paiement des loyers, ainsi qu'une clause de solidarité et d'indivisibilité si pluralité de locataires et s'assurer qu'il est conforme aux textes et lois en vigueur à sa signature, tout comme les éventuels actes de caution solidaire
- Avoir établi un état des lieux contradictoire lors de la signature du bail
- N'avoir enregistré aucun incident de paiement ou litige avec le locataire au cours des 12 derniers mois
- Ne pas avoir été titulaire d'un contrat couvrant des risques de même nature ayant été résilié ou annulé par le précédent assureur au cours des 24 derniers mois

#### ✓ En cours de contrat :

- Tenir à la disposition de l'Assureur le dossier de location et les justificatifs,
- Déclarer toutes circonstances nouvelles ayant pour conséquence d'aggraver les risques pris en charge soit d'en créer de nouveaux, et qui rendent inexacts les réponses aux questions posées dans le formulaire à la conclusion du contrat.

#### ✓ En cas de sinistre :

- Respecter la procédure de relance indiquée aux Dispositions Spéciales du contrat,
- Faire une déclaration de sinistre en respectant les délais de déclaration et en y joignant les éléments demandés en fonction de la nature du sinistre,
- Communiquer à l'Assureur tous les éléments utiles à la prise en charge du sinistre.

\* Consultez la liste complète des obligations dans les Conditions Générales du contrat.

## € Quand et comment effectuer les paiements ?

La cotisation est annuelle et payable d'avance à l'échéance indiquée sur les Dispositions Particulières. Un paiement fractionné peut toutefois être accepté (mensuel ou trimestriel).

## 🕒 Quand commence la couverture et quand prend-elle fin ?

Le contrat et les garanties prennent effet à la date indiquée au contrat ou à la date d'effet du bail si elle intervient postérieurement à la souscription. Le contrat est conclu pour une durée d'un an. Il se renouvelle automatiquement d'année en année à sa date d'échéance principale, sauf résiliation par l'une des parties dans les cas et conditions fixés au contrat.

La garantie cesse au plus tard :

- En cas de vente du bien immobilier assuré,
- En cas de cessation du paiement des cotisations,
- En cas de résiliation du mandat de gestion.

## ▲ Nota bene !

### Pack Premium

Les indemnisations en cas de sinistres interviendront mensuellement, au lieu de trimestriellement, par dérogation aux Dispositions Spéciales et Générales du présent contrat. La date de versement de la première indemnisation reste inchangée : Elle correspond au délai de mise en place de la procédure.

### Conventions

Le bailleur ne peut cumuler "assurance de Loyers impayés" et "caution solidaire" pour tout bail « vide » conclu à compter du 28 mars 2009 (dispositions de la Loi « MOLLE », dite Loi Boutin du 25 mars 2009), ou pour tout bail « meublé » conclu à compter du 27 mars 2014 (Loi ALUR).

Le souscripteur exigera du locataire, le règlement d'un dépôt de garantie équivalent à un mois de loyer hors charges. A défaut de paiement du dépôt de garantie par le locataire, le Souscripteur supporterait en cas de sinistre, une franchise d'un montant équivalent. Dans le cas de baux meublés, le dépôt de garantie minimum est de deux mois de loyers hors charges.

## Gestion locative

# Garantie assurance loyers impayés & Garanties annexes

<b>Souscripteur Gestionnaire</b>	Votre agence <b>BIS IMMOBILIER</b> a souscrit une police d'assurance contrat groupe au meilleur tarif auprès d'un assureur national au bénéfice de ses adhérents propriétaires bailleurs. L'agence <b>BIS IMMOBILIER</b> est votre interlocuteur auprès de l'assureur ou du centre de gestion.
<b>Durée du contrat</b>	Un AN, avec tacite reconduction annuelle.
<b>Objet du contrat</b>	L'assurance loyers impayés, également appelée garantie Loyers impayés, sécurise les revenus locatifs du propriétaire bailleur et le protège contre les aléas de l'investissement locatif : loyers et charges impayés, dégradations immobilières, frais de contentieux, voire parfois le départ prématuré du locataire.
<b>L'assureur</b>	Il propose à l'assuré un contrat de garanties qui va le couvrir contre les risques financiers qui pourraient survenir à la suite d'un événement imprévu. Le principe de fonctionnement est de mutualiser les assurés qui versent des cotisations pour se protéger.
<b>Le Centre de gestion</b>	Il intervient dans la gestion opérationnelle du contrat d'assurance : Validation des adhérents propriétaires, contrôle dossier locataire, ouverture des procédures de déclenchement du risque, mise en paiement, etc
<b>Adhérents</b>	L'adhésion au contrat est exclusivement réservée aux propriétaires bailleurs qui ont confié la gestion locative au cabinet BIS IMMOBILIER, gestionnaire agréé par le Centre de gestion. Les garanties cessent de s'exercer au bénéfice du propriétaire bailleur à la date où prend fin le mandat de gestion.
<b>Assurés</b>	Les propriétaires des locaux loués, personnes physiques ou morales, pour les revenus locatifs de leurs biens immobiliers.
<b>Biens immobiliers</b>	Locaux à usage d'habitation y compris les garages privés, places de stationnement et locaux annexes attachés au logement. Locaux à usage mixte d'habitation principale et professionnelle (profession libérale uniquement), mis à disposition des locataires.
<b>Service de certification des dossiers</b>	Nos experts certifient les dossiers de vos candidats locataires. Confirmation que les critères de sélection sont bien respectés par les candidats locataires. Validation de l'authenticité des pièces fournies.

En cas de sinistre, **vos dossiers locataires sont déjà certifiés et validés**. Ainsi la procédure de prise en charge est plus rapide !

## 3 étapes pour activer votre contrat ...

### ► Etape 1

Contactez l'agence  
Tél. 0696 41 72 40  
[contact@bisimmogestion.fr](mailto:contact@bisimmogestion.fr)

A l'écoute de vos besoins de sécurisation de vos revenus locatifs !

### ► Etape 2

**Mise en place de solutions adaptées à vos besoins !**

Présentation du rôle de vos interlocuteurs tout au long de la vie du contrat, du montage du dossier à l'éventuelle mise en place du dossier de

### ► Etape 3

**Démarrage de vos garanties**

Démarrage des garanties dès l'entrée du locataire (ou acceptation du locataire en place).