

# Agence Immobilière 7APPART



## Vente, Location & Gestion Locative

---

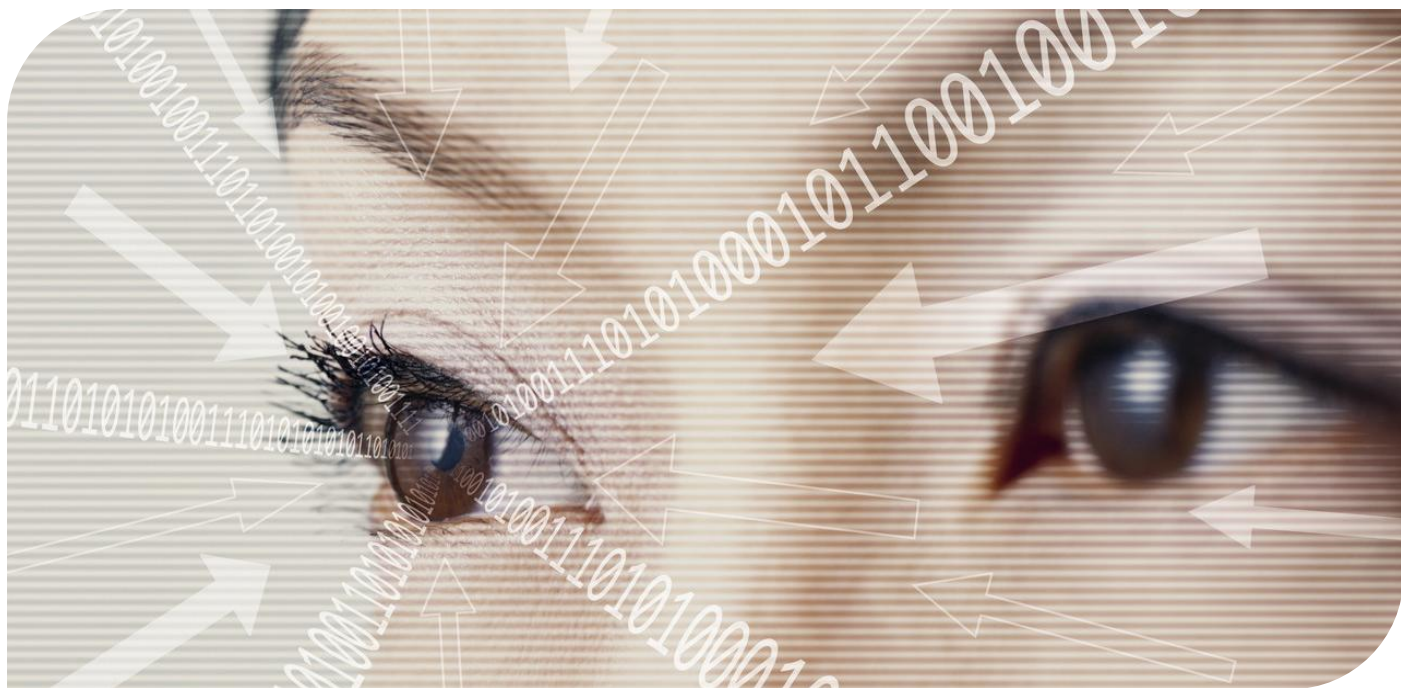
34, Boulevard National.

13001 Marseille

Tél : 04.88.44.89.13

Mail : [contact@7appart.fr](mailto:contact@7appart.fr)





# NOTRE MISSION

Notre agence est située en plein centre de Marseille à proximité de la gare Saint-Charles et du palais Longchamp.

Nous sommes spécialisés dans le 1<sup>er</sup>, 3<sup>ème</sup> et 4<sup>ème</sup> arrondissements pour la transaction dans l'ancien.

L'autre spécialité de l'agence 7APPART est la vente en Future État d'Achèvement (VEFA).

En effet, grâce notre expérience de plusieurs années dans la commercialisation de programmes neufs, nous pourrions vous aider à trouver le bien qui correspond à votre budget, qu'il s'agisse d'accession à la propriété ou d'investissement locatif et vous accompagner dans toutes vos démarches jusqu'à la livraison.

En fin, notre agence propose à ses clients la location ainsi que la gestion locative de leurs biens à travers :

- Un département Location
- Un département Gestion Locative
- Une Garantie Loyers Impayés (GLI)

# LOCATION



Notre agence s'engage à remplir plusieurs missions pour louer dans les meilleures conditions votre bien immobilier :

- ✓ Faire une estimation du loyer selon le prix du marché et en accord avec le propriétaire,
- ✓ Mettre en valeur le bien loué (vitrine, sites internet, panneaux...),
- ✓ Rechercher des locataires en analysant par enquête la solvabilité des postulants avec la méthode 7APPART :
  - Étude de la recevabilité des pièces délivrées par le candidat locataire,
  - Autorisation du locataire de contacter son employeur afin de s'assurer de sa situation professionnelle,
  - Comptes-rendus et suivi des visites
- ✓ Rédiger le contrat de location,
- ✓ Établir les états des lieux d'entrée et de sortie
- ✓ Effectuer un pré-état des lieux de sortie afin d'établir la liste des éventuelles réparations avant l'arrivée du prochain locataire,
- ✓ Réaliser l'état des lieux de sortie définitif.

## PIECES A FOURNIR PAR LE PROPRIETAIRE

- Attestation de propriété (si SCI : Statuts, Kbis récent)
- Relevé des charges (le dernier relevé annuel)
- R.I.B
- Taxe Foncière
- Assurance propriétaire non occupant
- Photocopie de la carte d'identité du ou des propriétaires
- Copie du courrier adressé au syndic l'avertissant de notre intervention dans la gestion locative de votre bien.
- Les diagnostics obligatoires :

Diagnostics obligatoires	Champ d'application	Durée de validité	Sanctions possibles
Diagnostic de Performance Énergétique (DPE)	Tous les logements	10 ans	Dommages et intérêts à verser au locataire
État des Risques Et Pollutions (ERP)	Biens situés dans une zone couverte par un plan de prévention des risques technologiques, des risques naturels prévisibles ou dans une zone de sismicité.	6 mois	Résolution du bail ou diminution de loyer
Constat des risques d'exposition au plomb (CREP)	Immeubles construits avant le 1er janvier 1949	6 ans (sauf pour les constats établissant l'absence de plomb dont la validité est illimitée)	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Travaux obligatoires pour la classe 3 (plomb en concentration dangereuse)</li> <li>• Manquement aux obligations particulières de sécurité et de prudence (responsabilité pénale du bailleur)</li> </ul>
Electricité & Gaz	Le diagnostic électricité est obligatoire pour toute installation de plus de 15 ans	6 ans	le propriétaire bailleur peut voir sa <b>responsabilité engagée en cas de litige.</b>
Amiante	Immeubles construits avant 1997	Illimitée (si réalisé après le 01/01/2013)	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Travaux obligatoires en cas de présence d'amiante</li> <li>• Diminution de loyer + dommages et intérêts au locataire</li> </ul>

## LES DOCUMENTS OBLIGATOIRES POUR LE LOCATAIRE

### LE LOCATAIRE OU CO-LOCATAIRE EST :

#### SALARIÉ

1. Copie de la pièce d'identité délivrée par l'administration française
2. 3 dernières quittances de loyer ou taxe foncière et dernière quittance EDF-GDF ou attestation d'hébergement
3. 3 derniers bulletins de salaire
4. Le dernier avis annuel d'imposition (volet ou les salaires déclarés sont visibles)
5. RIB, RICE ou RIP
6. Attestation d'allocations familiales (le cas échéant)
7. En cas d'embauche récente : attestation d'embauche et de salaire (ou copie du contrat de travail) + attestation précisant que la période d'essai est terminée.

#### GÉRANT OU DIRIGEANT DE SOCIÉTÉ : (au moins deux ans d'existence)

1. Copie de la pièce d'identité délivrée par l'administration française
2. 3 dernières quittances de loyer ou taxe foncière et dernière quittance EDF-GDF ou attestation d'hébergement
3. 3 derniers bulletins de salaire si gérant salarié + dernier avis annuel d'imposition (volet ou les salaires déclarés sont visibles) et attestation de l'expert comptable attestant des revenus pour l'année en cours si gérant non salarié
4. Extrait Kbis de moins de 3 mois
5. RIB, RICE ou RIP
6. Attestation d'allocations familiales (le cas échéant)

#### RETRAITÉ

1. Copie de la pièce d'identité délivrée par l'administration française
2. 3 dernières quittances de loyer ou taxe foncière et dernière quittance EDF-GDF ou attestation d'hébergement
3. Bulletins de retraite des 3 derniers mois et le dernier avis annuel d'imposition (volet ou les retraites déclarées sont visibles) ou les derniers avis annuels d'imposition (volet ou les retraites déclarées sont visibles)
4. RIB, RICE ou RIP
5. Attestation d'allocations familiales (le cas échéant)

#### COMMERÇANT, ARTISAN OU PROFESSION LIBÉRALE (au moins deux ans d'existence)

1. Copie de la pièce d'identité délivrée par l'administration française
2. 3 dernières quittances de loyer ou taxe foncière et dernière quittance EDF-GDF ou attestation d'hébergement
3. Les 2 derniers avis annuels d'imposition (volet ou les revenus déclarés sont visibles)
4. Extrait Kbis de moins de 3 mois pour artisan et commerçant ou carte d'identité professionnelle en cours de validité pour les professions libérales
5. RIB, RICE ou RIP
6. Attestation d'allocations familiales (le cas échéant)

# Nos Honoraires

En application du décret n°2014-890 du 1er août 2014 relatif au « Plafonnement des honoraires imputables aux locataires et aux modalités de transmission de certaines informations par les professionnels de l'immobilier »

Conformément aux dispositions de ce décret et à compter du 15 septembre 2014.

## I. HONORAIRES DE LOCATION – Baux d’habitation soumis à la Loi du 06.07.1989

### 1 – PART LOCATAIRE (\*)

Montants maximum ne pouvant être inférieurs aux honoraires facturés au propriétaire

		Taux TTC (TVA 20%)
a) Organisation de la visite, constitution du dossier du candidat et rédaction du bail	<ul style="list-style-type: none"> <li>Zone très tendue</li> <li>Zone tendue</li> <li>Hors zones tendues et très tendues</li> </ul>	12,00 € / m <sup>2</sup> <b>10,00 € / m<sup>2</sup></b> 8,00 € / m <sup>2</sup>
b) Établissement de l'état des lieux d'entrée		<b>3,00 € / m<sup>2</sup></b>

### 2 – PART PROPRIETAIRE

Montants maximum ne pouvant être inférieurs aux honoraires facturés au propriétaire

		Taux TTC (TVA 20%)
a) Honoraires d'entremises et de négociation		<b>50,00 €</b>
b) Organisation de la visite, constitution du dossier du candidat et rédaction du bail	<ul style="list-style-type: none"> <li>Zone très tendue</li> <li>Zone tendue</li> <li>Hors zones tendues et très tendues</li> </ul>	12,00 € / m <sup>2</sup> <b>10,00 € / m<sup>2</sup></b> 8,00 € / m <sup>2</sup>
c) Établissement de l'état des lieux d'entrée		<b>3,00 € / m<sup>2</sup></b>

\*Les honoraires facturés au propriétaire ne peuvent être inférieurs à ceux facturés au locataire, et seront facturés à minima tels que définis au paragraphe I.1

## II. HONORAIRES DE LOCATION – Baux NON soumis à la Loi du 06.07.1989

### 1/ HONORAIRES LOCATION LOCAUX D'HABITATION

Les parts locataire et propriétaire sont calculées par tranches cumulables telles que définies au paragraphe I.2

### 2/ HONORAIRES REDACTION DE BAIL DE LOCATION DE BOX, GARAGE ET PARKING

95.83 € HT soit 115,00 € TTC à la charge du locataire et du bailleur.

### 3/ HONORAIRES LOCATION ET REDACTION D'ACTES POUR LOCAUX COMMERCIAUX & PROFESSIONNELS

A la charge du bailleur ou du preneur selon les termes du bail

	Taux TTC (TVA 20%)
<b>LOCATION</b> (sur loyer HT et hors charges de la première période triennale)	12,00 %
<b>REDACTION D'ACTES</b> (sur loyer annuel HT et hors charges x 9 ans)	0,60 %
- Loyer mensuel < à <b>450 €</b> : minimum perçu	165,00 €
- Loyer mensuel > à <b>450 €</b> : minimum perçu	350,00 €

## III. HONORAIRES D'INTERMEDIATION DE RECHERCHE EN FINANCEMENT IMMOBILIER

	Taux TTC (TVA 20%)
A partir de 15 000 € de prêt immobilier (base montant du prêt) (minimum perçu (400 € / Maximum perçu 2000 €))	1%

**L'ensemble de ces honoraires est déductible de vos impôts.**

# BAREME HONORAIRES DE GESTION LOCATIVE BAIL D'HABITATION

	SERVICE STANDARD	Coût hors forfait
	8 % TTC *	
Mise en place du mandat de gestion juridique, technique et informatique.	✓	
Émission des avis de quittance, encaissement des loyers et charges et allocations diverses	✓	
Délivrance des quittances et reçus, tenue de la comptabilité du locataire.	✓	
Lettre de rappel et 1ère relance par lettre recommandée et recouvrement amiable.	✓	
Révision des loyers et provisions des charges	✓	
Acceptation et contrôle de validité du congé (en cas de départ du locataire)	✓	
Restitution du dépôt de garantie	✓	
Gestion des provisions pour charges et régularisation	✓	
Tenue de la comptabilité propriétaire	✓	
Acompte mensuel des fonds perçus par virement	✓	
Reddition trimestrielle des comptes (en conformité avec l'article 66 du décret du 20/07/72)	✓	
Assurance risques locatifs : demande annuelle de l'attestation	✓	
Demande de devis pour travaux	✓	
Réparations urgentes ou inférieures à 200 € TTC	✓	
Établissement d'une aide à la déclaration des revenus fonciers	○	40 € TTC par an et par lot
Recouvrement des créances : de la remise du dossier à huissier pour commandement de payer jusqu'à la procédure d'expulsion (frais d'huissier à la charge du propriétaire)	○	100 € TTC
Gestion des sinistres : déclaration des sinistres, représentation du propriétaire en expertise, établissement des devis et suivi des travaux, encaissement des indemnités et reversement après contrôle	○	230 € TTC par dossier
Gestion technique d'entretien courant (inférieur à 1.500 € TTC) : devis si nécessaire, demande d'accord au propriétaire, ordre d'intervention, suivi et contrôle	○	150 € TTC par dossier
Gestion technique de tous travaux : vérification annuelle du logement, proposition de travaux, démarches administratives, dossier de crédit, ordre d'intervention, suivi et contrôle des travaux, dossier ANAH	○	6% TTC du montant des travaux TTC
Garantie loyers impayés détériorations locatives (% TTC du montant des encaissements annuels)	○	3,5 % TTC

## HONORAIRES GESTION BOXE, GARAGE ET PARKING :

8,33% HT des loyers, charges et taxes encaissés, soit 10% TTC\*\*

### PRESTATIONS COMPLÉMENTAIRES

<i>Avenant bail commercial</i>	300,00 €
<i>Rédaction nouveau bail</i>	200,00 €
<i>Avenant bail d'habitation</i>	150,00 €
<i>Autorisation cession bail commercial</i>	360,00 €

\* sur la base d'un loyer mensuel charges comprises

\*\* Avec un montant minimum de 100€ HT par an, soit 120€ TTC\*

✓ Prestation comprise dans le montant des honoraires

○ Prestation optionnelle payable à l'acte

Les prix TTC sont calculés sur la base d'un taux de TVA de 20 %

Honoraires au 01 JUILLET 2022



# GESTION



Notre service de gestion locative administre de façon exhaustive les biens immobiliers, quel que soient leur taille (lot isolés ou immeubles en pleine propriété) ou leur type (habitation vides ou meublées, commerces, bureaux, locaux mixtes, parkings).

Nous représentons notre client auprès des différents interlocuteurs (locataire, administration, syndic...), assurons l'entretien, la rentabilisation et la valorisation de son patrimoine.

Une équipe expérimentée et spécifiquement dédiée à la gestion est à votre disposition.

**7APPART IMMOBILIER** vous assure un suivi complet de toutes les actions de la gestion locative de votre bien immobilier, vous déchargeant totalement des tâches administratives, et de tous les inconvénients des relations directes avec les locataires.

Nos missions et nos rôles définis par le mandat de gestion, contrat signé entre le propriétaire et l'agence 7APPART Immobilier, sont multiples :

- ✓ Vérifier annuellement l'assurance habitation et le cas échéant le contrat d'entretien de la chaudière individuelle du locataire,
- ✓ Suivre les dépannages nécessaires (fuites, pannes...),
- ✓ Faire établir des devis pour travaux soumis au propriétaire et suivi des chantiers,
- ✓ Suivre les dossiers de sinistres (dégât des eaux...),
- ✓ Gérer les éventuels impayés (lettre de rappel, mise en demeure, commandement de payer et assignation si nécessaire) et suivre le dossier contentieux ; informer le propriétaire,
- ✓ Établir un arrêté des charges locatives, arrêter son compte et rembourser le dépôt de garantie après déduction des sommes dues,
- ✓ Encaisser les loyers et provisions pour charges,
- ✓ Établir un compte de gérance mensuel pour le propriétaire qui veut connaître la situation de son compte
- ✓ Établir la déclaration annuelle des revenus foncières pour le bien géré.



## **NOS HONORAIRES**

### **Honoraires de gestion locative**

8% TTC du loyer charges comprises déductible du revenu locatif.  
L'assurance loyers impayés s'élève à 3,5% TTC du loyer quittancé.

**Ces honoraires sont déductibles de vos impôts**