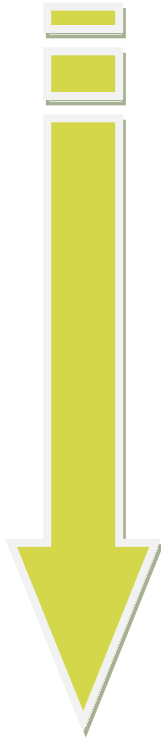


Gestion - Location- Syndic-Transaction



**GUIDE DU PROPRIETAIRE
BAILLEUR D'UN LOGEMENT
VACANT**

www.location-appartement-marseille.com un site de l'Immobilière Pujol .

Estimation gratuite de loyers en ligne ;

Offres à la carte pour louer : diffuser son annonce de location, louer et faire gérer son bien immobilier ;

Annonces d'offre de location sur Marseille.

Pour une location réussie



Entretien le logement et faire les réparations nécessaires

Un logement décent, propre et entretenu se louera plus facilement. Le locataire sera incité à y rester plus longtemps et à en prendre soin.

En confiant la gestion de votre bien à l'Immobilière Pujol, vous ferez des économies en bénéficiant également de prix négociés avec des fournisseurs de qualité sur les travaux d'entretien et de rénovation ainsi que sur les matériaux.



Réaliser les diagnostics obligatoires

Ces diagnostics constituent le dossier de diagnostic technique. Il est fourni par le propriétaire et annexé au bail lors de la signature.



Fixer un loyer au prix du marché

Quand un locataire paie un juste prix, il est incité à rester dans l'appartement plus longtemps et à en prendre soin. www.location-appartement-marseille.com et l'Immobilière Pujol vous propose d'estimer gratuitement en ligne la valeur locative de votre appartement. Pour une estimation gratuite d'un loyer cliquez [ici](#).



Rédiger une annonce objective, attrayante et largement diffusée

Une bonne annonce ? Un descriptif clair, précis, objectif. Des photos qui montrent des pièces propres et rangées. Une diffusion de l'annonce sur les sites internet les plus consultés.

www.location-appartement-marseille.com et l'immobilière Pujol vous propose des prestations de création et de diffusion d'annonce sur les sites professionnels leaders les plus consultés. Pour accéder aux offres cliquez [ici](#).



Choisir son locataire

Vérifier la solvabilité du locataire par rapport au loyer demandé. Demander un cautionnement si nécessaire.



Contractualiser la location

Bail, cautionnement, état des lieux sont des documents réglementés. Ils sont souvent sources de conflits quand ils ne sont pas conformes.

www.location-appartement-marseille.com et l'Immobilière Pujol vous propose un offre qui vous permet de sécuriser votre location. La solvabilité du locataire est contrôlée, le bail et l'état des lieux sont établis par un professionnel et sont conformes à la réglementation en vigueur. Pour consulter l'offre cliquez [ici](#).



Gérer son logement et la relation avec son locataire

La gestion locative d'un bien immobilier demande du temps, de l'énergie, des connaissances administratives et juridiques.

En choisissant de faire gérer votre appartement par l'immobilière Pujol, vous gagnerez en temps et en sérénité et serez sûr que vos droits s'exercent. Nous vous permettrons également de bénéficier de prix négociés avec des fournisseurs de qualité sur les travaux d'entretien et de rénovation ainsi que sur les matériaux. Consultez nos offres [ici](#).



Garantir vos loyers

www.location-appartement-marseille.com et l'Immobilière Pujol vous propose dans le cadre de son offre de gestion locative l'option Garantie des loyers impayés au taux de 1,8% du montant des encaissements. Consultez l'offre [ici](#).

Avant de louer un logement, tout propriétaire doit respecter certaines obligations :

- mettre à disposition un logement décent et aux normes de sécurité. Le ministère du logement a publié un guide pour évaluer la « décence » du logement.
 - entretenir le logement et effectuer toutes les réparations utiles autres que locatives. Le décret du 26 août 1987 fournit la liste des réparations à la charge du locataire (en annexe du présent document). Toutes autres réparations incombent donc au propriétaire bailleur.
 - faire réaliser les diagnostics obligatoires dont le coût incombe au propriétaire :
 - le diagnostic de performance énergétique (au 1er juillet 2007) est réalisé par un professionnel et est valable 10 ans,
 - le constat de risque d'exposition au plomb (au 12 août 2008) est réalisé par un professionnel. Il doit avoir été établi **moins de six ans** avant la date de signature du contrat de location . Toutefois, si le constat de risque d'exposition au plomb établit l'absence de revêtements contenant du plomb ou la présence de revêtements contenant du plomb à des concentrations inférieures aux seuils réglementaires (fixé par arrêté), sa validité n'est pas limitée dans le temps ; il n'y a pas lieu de faire établir un nouveau constat à chaque nouveau contrat de location : le constat initial est alors joint à chaque contrat de location.
 - l'état des risques naturels et technologiques (1er juin 2006) réalisé par le propriétaire.
- Ces diagnostics constituent le dossier de diagnostic technique qui doit être fourni par le propriétaire et annexé au bail.

↳ Lien vers le guide du logement ou à l'adresse

http://www.logement.gouv.fr/IMG/pdf/Plaq_logt_decent_8_juin_07.pdf

↳ lien vers la liste des réparations locatives à la charge du locataire ou à l'adresse

<http://www.legifrance.gouv.fr/affichTexte.do?cidTexte=LEGITEXT000006066148&dateTexte=20100112>

↳ lien vers la brochure sur les diagnostics location ou à l'adresse

http://www.anil.org/fileadmin/ANIL/Editions_grand_public/serie_diagnostics/louer_quels_diagnostics.pdf



Un logement décent, propre et entretenu se louera plus facilement. Le locataire sera incité à y rester plus longtemps s'il s'y sent bien et à mieux l'entretenir lui aussi.
En confiant la gestion de votre bien à l'Immobilière Pujol, vous ferez des économies en bénéficiant de tarifs sur vos travaux d'entretien et matériels.

1. L'évaluation du loyer ou de la valeur locative

La première étape essentielle à la location de votre bien immobilier est l'estimation de sa valeur locative et son adéquation au prix du marché.

Connaissez-vous les prix du marché locatif et plus précisément ceux du quartier ou de l'arrondissement où se trouve l'appartement ou la maison que vous souhaitez louer ?

Louer un appartement au **juste prix** est l'acte le plus important avec le choix du locataire pour réussir son investissement locatif.



Quand un locataire **paie un juste prix**, il est incité à rester dans l'appartement plus longtemps et à en prendre soin. Quand il pense surpayer son loyer, cela génère parfois des conflits d'intérêts avec le propriétaire.
www.location-appartement-marseille.com et l'Immobilière Pujol vous propose d'estimer gratuitement en ligne la valeur locative de votre appartement. Pour une estimation gratuite d'un loyer cliquez [ici](#).

Plusieurs outils sont à votre disposition pour fixer le loyer de votre logement. Toutefois, nous vous conseillons de faire estimer la valeur locative de votre logement par un professionnel de l'immobilier local : Il connaît sa ville, il connaît les prix du marché mieux que tout logiciel et surtout il est en mesure de faire une estimation en fonction du logement qu'il voit (visite ou photos).

- 🔗 Outils d'estimation de loyers www.clameur.fr, www.infobailleur.org, www.anil.org
- 🔗 Votre professionnel de l'immobilier à Marseille : www.location-appartement-marseille.com

Le loyer pourra être augmenté chaque année au minimum selon la variation positive de l'indice de référence des loyers si une clause du bail le prévoit .

2.Trouver un locataire

La création de l'annonce, la publicité

L'objectif d'une annonce immobilière est de présenter un bien à location pour trouver un candidat locataire. Mais son objectif aussi doit être de se distinguer des autres biens similaires et de générer le maximum de contacts afin de trouver le bon candidat locataire.

Quels sont donc les points essentiels à respecter pour créer une bonne annonce?

- le descriptif : l'annonce doit être claire, précise et décrire le bien en toute objectivité. Evitez les mots et les superlatifs qui tuent une annonce et n'engagent pas le locataire à appeler, du type superbe appartement, magnifique maison, petit studio, charmant logement, dans une rue animée....)
- la publicité : elle doit être diffusée le plus largement possible et surtout visible sur les sites les plus consultés . Aujourd'hui internet est incontournable puisque c'est le média le plus consulté pour les petites annonces.
- les photos : il ne suffit pas d'être sur internet. Rappelez-vous que les annonces avec photos sont celles que l'on regarde en premier. Là aussi attention aux photos qui plutôt que de montrer une pièce rangée dans sa globalité montre par exemple le meuble de l'arrière grand mère dont vous êtes très fiers certes mais dont le locataire n'a que faire.



Un particulier n'a accès qu'aux sites de particuliers à particuliers pour diffuser son annonce. Ce n'est souvent pas suffisant pour trouver un locataire.

www.location-appartement-marseille.com et l'immobilière Pujol vous propose des prestations de création et de diffusion d'annonce sur les sites professionnels leaders les plus consultés. Pour accéder aux offres cliquez [ici](#).

Le montage du dossier locataire et le choix du locataire

Dans cette étape très importante, il s'agit de vérifier la solvabilité du locataire par rapport au loyer demandé. Si le montant du loyer représente plus de 33% des revenus nets, un garant sera nécessaire.

Les documents à demander

- Les 3 derniers bulletins de salaires ou pour les non salariés l'avis d'imposition ou la dernière déclaration des revenus
- le dernier avis d'imposition
- le montant des aides perçues (allocations familiales, allocations logement, pension...)
- une attestation de l'employeur ou un contrat de travail
- les coordonnées de l'employeur
- les coordonnées de l'ancien propriétaire
- les dernières quittances de loyer.

3. Contractualiser avec le locataire

Le bail

Le bail est un contrat de location entre le propriétaire et le locataire. Il est établi par écrit. S'il est établi par un professionnel de l'immobilier, les frais sont partagés également entre propriétaire et locataire. Le bail est signé pour une durée de 3 ans et se prolonge par tacite reconduction.

Il pourra être résilié à tout moment par l'une des deux parties :

- Par le locataire par lettre recommandée avec accusé de réception, avec un préavis de 3 mois. Dans certains cas le préavis est raccourci à un mois : perte d'emploi, mutation professionnelle, le locataire retrouve un emploi à la suite d'une perte d'emploi, le locataire trouve un premier emploi (clause ajoutée par la Loi de Modernisation sociale du 17 janvier 2002), quand le locataire est âgé de plus de 60 ans et que son état de santé exige un déménagement rapide.
- Par le propriétaire : ce dernier ne peut donner congé qu'à l'expiration du bail, en respectant un préavis de six mois avant son terme. Tous les titulaires du bail doivent être prévenus par lettre recommandée avec accusé de réception ou par voie d'huissier.

Le dépôt de garantie

Le dépôt de garantie est une somme versée à la signature du bail et égale à 1 mois de loyer. Il garantit le propriétaire contre d'éventuelles dégradations du logement et impayés de loyers et charges. Il n'est pas révisable en cours de bail.

Il est remboursé au départ du locataire dans un délai maximum de 2 mois après la remise des clefs, déduction faite des sommes qu'il resterait à devoir, dûment justifiées.

La cautionnement

Selon le cas, une caution peut être demandé au locataire. Cette personne se substituera au locataire, en cas d'impayé, pour régler le montant du loyer et toute autre charge prévue dans le cautionnement.

C'est un engagement très important pour celui qui le souscrit. La rédaction de l'acte est donc strictement réglementée.

L'assurance habitation

La loi oblige le locataire à s'assurer pour couvrir ses responsabilités envers le propriétaire (incendie, dégâts des eaux, explosion...). Le locataire est tenu de justifier de son assurance locative à la remise des clés mais aussi pendant toute la durée de votre bail.

Un défaut d'assurance entraînerait la résiliation du contrat de bail.

Le contrat d'entretien chaudière (si chaudière individuelle à gaz)

La loi oblige le locataire à souscrire un contrat d'entretien pour la chaudière et à la faire ramoner tous les ans.

Le locataire doit envoyer son attestation de contrat lors de son entrée dans les lieux et tous les ans l'attestation d'entretien et de ramonage.

Le paiement du loyer

Le locataire doit payer le loyer jusqu'à la fin du préavis, même s'il quitte les lieux avant cette date sauf en cas de relocation et accord des parties.

L'état des lieux

L'état des lieux est un document « contradictoire » entre le locataire et le propriétaire/ou son mandataire important bien souvent négligé. C'est une annexe au contrat de location (bail) établi en 2 exemplaires. Il est rédigé lors de l'entrée et lors de la sortie du locataire dans l'appartement.

C'est une description détaillée du logement avant l'emménagement du nouveau locataire. il permet de s'assurer que le propriétaire met à votre disposition un logement en bon état d'usage comme le lui impose la loi du 6 juillet 1989. Pour éviter tout litige, il est préférable que l'état des lieux soit établi avant que le locataire n'installe ses meubles dans le logement.



Un bail est un document contractuel . Sa rédaction n'est pas chose facile et est réglementée. Un état des lieux doit être indiscutable afin d'éviter tout litige avec le locataire.

Etes-vous sûr de bien connaître les lois en vigueur et d'adapter votre modèle de bail à chaque évolution? Savez-vous rédiger un état des lieux clair et précis ?

Faite confiance à un professionnel de l'immobilier qui travaille avec des documents actualisés et conformes.

www.location-appartement-marseille.com et l'Immobilière Pujol vous propose un offre qui vous permet de sécuriser votre location. La solvabilité du locataire est contrôlée, le bail et l'état des lieux sont établis par une professionnel et sont conformes à la réglementation en vigueur. Pour consulter l'offre cliquer [ici](#).

Garantir vos loyers

Il est possible de se protéger contre le risque de loyers impayés en souscrivant une assurance Garantie des Loyers Impayés.



www.location-appartement-marseille.com et l'Immobilière Pujol vous propose dans le cadre de son offre de gestion locative l'option Garantie des loyers impayés au taux de 1,8% du montant des encaissements. Consultez l'offre [ici](#).

La gestion locative du logement

Gérer un bien immobilier est un métier qui prend du temps et n'est pas chose facile d'autant que la législation en la matière devient de plus en plus complexe.

Connaissez-vous cette législation ?

Quels sont les droits et les devoirs des deux parties ?

Et si il arrivait un sinistre, si vous deviez faire exécuter des travaux, si le locataire ne payait plus, si vous deviez engager des procédures, si votre appartement restait vacant trop longtemps ?

Si un contentieux se déclare, pensez-vous être le mieux armé pour gérer ces situations ?

Etes-vous sûr de ne rien oublier ?

La gestion locative c'est :

- La mise en location du bien : estimation du loyer, diffusion d'une annonce, réception des appels, sélection du locataire, vérification de la solvabilité du locataire, établissement des documents contractuels (bail et état des lieux)
- l'envoi tous les mois des quittances et des avis d'échéances
- l'encaissement des loyers et le suivi du respect de échéances
- la révision annuelle du loyer
- le calcul des charges locatives, la provision pour charge et la régularisation
- la récupération des ordures ménagère et donc l'envoi au locataire de cette taxe
- le paiement des factures des prestataires en cas de travaux et autres
- la déclaration des revenus fonciers
- les travaux d'entretien et de réparation : demande de devis, choix du prestataire, suivi des travaux

La gestion locative d'un bien immobilier demande du temps, de l'énergie, des connaissances administratives et juridiques. Si vous n'avez pas tout cela, mieux vaut faire confiance à un professionnel : c'est son métier !



En choisissant de faire gérer votre appartement par l'immobilière Pujol, vous gagnerez en temps et en sérénité et serez sûr que vos droits s'exercent. Nous vous permettrons également de bénéficier de prix négociés avec des fournisseurs de qualité sur les travaux d'entretien et de rénovation ainsi que sur les matériaux. Consultez nos offres [ici](#).

Annexes

Décret du 26 août 1987 – réparations à la charge du locataire

I. - Parties extérieures dont le locataire a l'usage exclusif.

a) Jardins privatifs : Entretien courant, notamment des allées, pelouses, massifs, bassins et piscines ; taille, élagage, échenillage des arbres et arbustes ; Remplacement des arbustes ; réparation et remplacement des installations mobiles d'arrosage.

b) Auvents, terrasses et marquises : Enlèvement de la mousse et des autres végétaux.

c) Descentes d'eaux pluviales, chéneaux et gouttières : Dégorgement des conduits.

II. - Ouvertures intérieures et extérieures.

a) Sections ouvrantes telles que portes et fenêtres : Graissage des gonds, paumelles et charnières ; Menues réparations des boutons et poignées de portes, des gonds, crémones et espagnolettes ; remplacement notamment de boulons, clavettes et targettes.

b) Vitrages : Réfection des mastics ; Remplacement des vitres détériorées.

c) Dispositifs d'occultation de la lumière tels que stores et jalousies : Graissage ; Remplacement notamment de cordes, poulies ou de quelques lames.

d) Serrures et verrous de sécurité : Graissage ; Remplacement de petites pièces ainsi que des clés égarées ou détériorées.

e) Grilles : Nettoyage et graissage ; Remplacement notamment de boulons, clavettes, targettes.

III. - Parties intérieures.

a) Plafonds, murs intérieurs et cloisons :

Maintien en état de propreté ;

Menus raccords de peintures et tapisseries ; remise en place ou remplacement de quelques éléments des matériaux de revêtement tels que faïence, mosaïque, matière plastique ; rebouchage des trous rendu assimilable à une réparation par le nombre, la dimension et l'emplacement de ceux-ci.

b) Parquets, moquettes et autres revêtements de sol :

Encaustiquage et entretien courant de la vitrification ;

Remplacement de quelques lames de parquets et remise en état, pose de raccords de moquettes et autres revêtements de sol, notamment en cas de taches et de trous.

c) Placards et menuiseries telles que plinthes, baguettes et moulures :

Remplacement des tablettes et tasseaux de placard et réparation de leur dispositif de fermeture ; fixation de raccords et remplacement de pointes de menuiseries.

IV. - Installations de plomberie.

a) Canalisations d'eau :

Dégorgement : Remplacement notamment de joints et de colliers.

b) Canalisations de gaz : Entretien courant des robinets, siphons et ouvertures d'aération ;

Remplacement périodique des tuyaux souples de raccordement.

c) Fosses septiques, puisards et fosses d'aisance : Vidange.

d) Chauffage, production d'eau chaude et robinetterie : Remplacement des bilames, pistons, membranes, boîtes à eau, allumage piézo-électrique, clapets et joints des appareils à gaz ;

Rinçage et nettoyage des corps de chauffe et tuyauteries ;

Remplacement des joints, clapets et presse-étoupes des robinets ;

Remplacement des joints, flotteurs et joints cloches des chasses d'eau.

e) Eviers et appareils sanitaires : Nettoyage des dépôts de calcaire, remplacement des tuyaux flexibles de douches.

V. - Equipements d'installations d'électricité.

Remplacement des interrupteurs, prises de courant, coupe-circuits et fusibles, des ampoules, tubes luminescents ; réparation ou remplacement des baguettes ou gaines de protection.

VI. - Autres équipements mentionnés au contrat de location.

a) Entretien courant et menues réparations des appareils tels que réfrigérateurs, machines à laver le linge et la vaisselle, sèche-linge, hottes aspirantes, adoucisseurs, capteurs solaires, pompes à chaleur, appareils de conditionnement d'air, antennes individuelles de radiodiffusion et de télévision, meubles scellés, cheminées, glaces et miroirs ;

b) Menues réparations nécessitées par la dépose des bourrelets ;

c) Graissage et remplacement des joints des vidoirs ;

d) Ramonage des conduits d'évacuation des fumées et des gaz et conduits de ventilation