



VOTRE LIVRET D'ACCUEIL

Vous envisagez de confier la gestion de votre patrimoine immobilier à un professionnel de la gestion locative.

L'évolution juridique, économique et technique rend de plus en plus complexe la gestion d'un patrimoine immobilier. Notre souci d'être au plus près de vos intérêts nous amène à nous doter des dernières technologies en matière d'informatique, de communication, et à investir dans la formation de notre personnel afin que notre équipe soit à même de vous conseiller dans tous les domaines spécifiques à notre activité vous assurant ainsi d'une qualité reconnue dans notre profession.

Afin de travailler dans un climat de confiance, nous vous proposons de faire plus ample connaissance en vous présentant d'une part **LE GROUPE MUTER LOGER** et plus particulièrement son département **ML GESTION**, et d'autre part en développant certains points de la mission qui nous est confiée dans le cadre de notre mandat de gestion.

Nos objectifs : **LOUER - GERER - SECURISER VOS REVENUS**

- **LOUER** : une annonce attractive avec des photos et sur plusieurs sites internet le notre www.muterlogerimmo.com et sur des sites reconnus mais surtout réservés aux professionnels comme Se Loger.com, Logic Immo, Top annonces, etc. Sélectionner rigoureusement les dossiers des candidats locataires après vérification de la solvabilité et des pièces justificatives, établir les diagnostics réglementaires, rédiger et signer le bail suivi de l'état des lieux.

- **GERER** : suivre les levées de réserves et les travaux, quittancer et encaisser vos loyers, régulariser les charges après le relevé de compteur si nécessaire, relancer les éventuels impayés et suivre le contentieux ...

- **SECURISER VOS REVENUS** : nous vous proposons 3 types de garantie (voir tableau des prestations) :

- la garantie 30 jours,
- la garantie des loyers impayés,
- la garantie Absence de locataire.

Nous vous invitons à prendre connaissance de nos conditions préférentielles par :

TEL : 04 37 49 61 91 ou par MAIL : gestionlocative@muterlogerimmo.com

1- PRESENTATION DU GROUPE MUTER LOGER

Notre entreprise créée en 1996, a développé depuis 18 ans un savoir faire reconnu dans le domaine de l'accompagnement à la MOBILITE GEOGRAPHIQUE et PROFESSIONNELLE sur l'ensemble du territoire et en Europe. Nous sommes partenaires de plus de 200 entreprises et grands groupes de tous secteurs d'activités. Nous accompagnons chaque année plus de 4500 familles.

Nous intervenons sur toutes les étapes de la mobilité depuis la prise en charge de la famille sur sa ville de départ jusqu'à son installation complète dans son nouveau cadre de vie.

NOS ATOUTS :

Un interlocuteur unique pour gérer des prestations à la carte.

Expertise et mise en vente d'un bien immobilier, (membre du réseau FNAIM). Des transactions sont réalisées de manière quotidienne sur le marché immobilier national.

ML CASH (mise en location) **et ML Gestion** (gestion locative).

Recherche de logement et assistance à l'installation. Un réseau d'agences de mobilité qui représente une équipe de 80 Chargés de Mission en France en charge de sélectionner les logements, de s'occuper des démarches administratives et scolaires.

Déménagement : 100 déménageurs Muter Loger professionnels réalisant des prestations de qualité en France et Europe.

Travail du conjoint : un accompagnement dans la démarche de recherche d'emploi avec un suivi personnalisé. (Partenaire exclusif du groupe BPI)

2- NOTRE MISSION

« VOUS ASSUREZ UNE GESTION RIGOUREUSE AU PLUS PRES DE VOS INTERETS AVEC UN SERVICE PERSONNALISE * LOUER * GERER * SECURISER VOS REVENUS. »

LOCATION – RELOCATION

ξ RECHERCHE D'UN LOCATAIRE

Nous mettons notre service à votre disposition pour rechercher et sélectionner un locataire présentant des ressources suffisantes pour faire face au paiement des loyers. Si besoin et selon les revenus des candidats locataires, nous leur demandons de fournir une caution solidaire qui contresignera le bail et en cas de litige restera responsable des loyers dus et des travaux de remise en état. De plus, le locataire déposera chez nous un dépôt de garantie correspondant à un mois de loyer, donnant ainsi une sécurité supplémentaire. Dès que votre bien est loué, vous en êtes informés par courrier récapitulant les conditions de location.

ξ CHANGEMENT DE LOCATAIRE

❖ Congé du locataire :

A réception de la lettre de congé nous allons :

- Vérifier la validité du congé reçu (respect des délais de préavis).
- Déterminer un nouveau loyer en fonction du marché de l'offre et de la demande.
- Vous adresser un courrier vous indiquant la date de départ de votre locataire ainsi que les nouvelles conditions de location après une visite sur place avec le locataire, évaluation des travaux nécessaires pour une relocation dans les meilleures conditions.

❖ Recherche et sélection d'un nouveau locataire :

Sauf avis contraire de votre part **HUIT JOURS** après l'envoi du courrier par lequel nous vous informons du départ de votre locataire, l'appartement est remis à la location aux conditions proposées.

Visite du logement si besoin après mise en contradiction de l'état des lieux d'entrée et de sortie - réévaluation du loyer si nécessaire.

Présentation du bien sur les sites et suivi de la publicité - visites accompagnées - sélection du locataire après étude du dossier garantissant une bonne solvabilité.

TRAVAUX

Notre service travaux régie est chargé :

ξ ETATS DES LIEUX

Celui-ci est établi contradictoirement à l'entrée et à la sortie du locataire par nos soins. Il a pour objet de constater les éventuelles dégradations, les chiffrer et récupérer l'indemnité correspondante avant la restitution du dépôt de garantie.

ξ DES TRAVAUX NECESSAIRES AU BON ENTRETIEN DU BIEN

A l'issue de l'état des lieux ou en cours de bail, nous nous chargeons de faire effectuer les travaux nécessaires (réparations éventuellement mises en conformité, rénovations, améliorations) après demande de votre accord au préalable. Si leur coût est important nous vous présentons des devis. Si travaux au-delà de 200€ par exemple ... Nous sollicitons une réponse très rapide surtout pour les éléments tels que le chauffage, appareil de production d'eau chaude ...éléments indispensables à une bonne jouissance des lieux loués.

Nous vous rappelons qu'en cas d'urgence, nous sommes habilités à faire exécuter les travaux. La quote-part des travaux incombant au locataire lui est réclamée.

ξ DES DOSSIERS SINISTRES (dégâts des eaux, dommage ouvrage, etc...)

Nous assistons les locataires dans leurs démarches auprès des compagnies d'assurance afin de contrôler entre autres la bonne exécution des travaux de remise en état du bien que vous nous avez confié.

GESTION COMPTABLE

- 1- Encaisser les loyers : nous nous chargeons du suivi du bon règlement des loyers à l'échéance prévue dans le bail,
- 2- augmentation des loyers : tous les ans, à la date d'anniversaire du bail, augmentation du loyer en fonction de la variation des indices de révision des loyers,
- 3- gestion des charges de copropriété : Nous les réglons au syndic et après un arrêté des comptes de la copropriété, nous effectuons la régularisation correspondant aux dépenses réelles après déduction des provisions versées au cours de l'exercice par le locataire,
- 4- taxe foncière : si vous le souhaitez, nous réglons la taxe foncière pour votre compte après quittance de la taxe d'ordure ménagère au locataire. Par ailleurs, si le bail prévoit elle est récupérée sur le locataire,
- 5- restitution du dépôt de garantie après comparaison des états des lieux d'entrée et de sortie et déduction des factures des travaux à la charge du locataire.

MODALITES DE REGLEMENT DES LOYERS

- 1- Acomptes des loyers : chaque mois, nous vous ferons parvenir un acompte sur vos loyers bruts encaissés. Ce règlement s'effectuera, selon votre choix, soit par un virement bancaire, soit par chèque bancaire.
En cas de règlement par nos soins des charges courantes de copropriété, les acomptes seront diminués du montant de ceux-ci afin de faire face à leur paiement.
LE SOLDE TRIMESTRIEL DISPONIBLE vous sera adressé avec votre compte de gestion (voir édition du compte rendu de gestion). L'acompte pourra cependant être modifié provisoirement en cas de travaux et de charges de copropriété exceptionnelles.
- 2- Edition du compte de gestion : les comptes sont arrêtés à l'échéance des trimestres civils (31 mars, 30 juin, 30 septembre, 30 décembre). Ils sont établis à partir des RECETTES encaissées et des DEPENSES réglées pour votre compte (les justificatifs de toutes les factures apparaissant sur votre compte de gestion vous sont transmis lors du règlement). Avec le compte trimestriel de gestion, nous vous réglerons le solde sur le trimestre.

AUTRE SERVICES PROPOSES :

- 1- Modification des baux : Nous mettons les baux en harmonie avec les modifications pouvant intervenir dans le cadre de la législation immobilière et fiscale, (D.P.E – état des risques naturels, ...)
- 2- Contentieux : Si nécessaire, en cas de non-paiement d'un loyer, nous procédons de la manière suivante :
 - ☞ Lettre de rappel 15 jours après l'échéance du terme impayé
 - ☞ Mise en demeure 30 jours après l'échéance du terme par lettre recommandée avec A.R
 - ☞ Si le règlement n'intervient toujours pas au bout de 60 jours, nous transmettons le dossier à un Huissier pour qu'il effectue un Commandement de Payer dans un délai de deux mois.
 - ☞ Sans règlement 75 jours après la délivrance de commandement de payer infructueux, le dossier est transmis à notre assurance pour engager une procédure à l'encontre du locataire défaillant. Ces délais nous sont imposés par la réglementation et nous ne pouvons y déroger. Nous vous informons du litige lors du commandement de payer.
- 3- **Garantie 30 jours*** : Si lors de notre première recherche de locataire, nous ne trouvons pas de candidat potentiel sous 30 jours, nous payons votre loyer.
Garantie loyers impayés* : Si le locataire ne règle plus ses loyers, vous serez indemnisé en totalité sur les loyers et charges restant dus, quelle que soit la cause du non-paiement. L'indemnisation est illimitée dans le temps (voir tableau en page 6).
Absence de locataire* : Si entre deux locataires votre logement n'est pas loué nous vous garantissons votre loyer hors charges durant 6 mois.
*** Voir tableau des prestations.**
- 4- Nous pouvons vous assister pour la réception de l'appartement et le suivi des levées de réserves auprès des entreprises.
- 5- **Déclaration des revenus fonciers** : Nous vous transmettons en même temps que votre compte de gestion, une aide à votre déclaration de revenus fonciers vous permettant d'établir votre déclaration.

3- MANDAT DE GESTION – OBJET ET DUREE

Ce contrat nous autorise à accomplir pour votre compte, tous les actes d'administration concernant la gestion courante d'un bien. Pour ceux qui le désirent, nous sommes amenés à représenter nos mandats devant les administrations publiques ou privées, compagnies d'assurances...

Ce contrat est résiliable à chaque échéance, par chacune des parties, sous réserve d'observer un préavis de trois mois. Il peut également prendre fin en cours d'année lors du départ d'un locataire, si vous optez pour la vente ou la reprise de votre bien pour l'habiter. S'il accepte la résiliation du mandat en cours d'année, le mandataire aura droit à une indemnité fixée au montant des honoraires correspondant au terme du mandat.

TABLEAU DE PRESTATIONS : GESTION LOCATIVE, GARANTIE 30 JOURS, GARANTIE DES LOYERS IMPAYES ET ABSENCE DE LOCATAIRE.

PRESTATIONS	MONTANT MAXIMUM PAR SINISTRE		PACK CLASSIQUE 4 % HT	PACK CONFORT 6 % HT	PACK PREMIUM NOUS CONSULTER	PACK EXCELLIUM NOUS CONSULTER
Gestion Locative			✓	✓	✓	✓
Garantie 30 JOURS	1 mois à 100 % du loyer hors charges plafonné à 1000 €			✓	✓	✓
Garantie des loyers impayés.	Sans limitation de durée 3100 € par mois				✓	✓
Détériorations immobilières : dommages matériels et perte de location consécutive.	8000 €				✓	✓
Frais de Contentieux, serrurier, garde meubles et déménagement.	Sans limitation				✓	✓
Protection juridique. (dans le cadre du bail, hors non paiement)	Seuil d'intervention : - Amiable : 230 € - Judiciaire : 1 mois de loyer	5000 € par litige			✓	✓
Absence de locataire (locations suivantes)	Franchise : 1 mois	6 mois à 100% du loyer hors charges				✓