

TROUVER VOTRE LOCATAIRE DANS LES MEILLEURS DÉLAIS ... POUR VOUS C'EST INDISPENSABLE ?

Chez **ORPI Alazard Immo**, tous les moyens sont déployés pour que votre bien soit loué en un minimum de temps à un locataire de confiance. Notre priorité : vous éviter les pertes de loyer grâce à une **stratégie de commercialisation** et une **visibilité exceptionnelle**.

VOTRE BIEN DANS NOS AGENCES

Situées au 72 rue de France, entre le bd Gambetta et le bd François Grosso, nos 2 agences disposent de 11 mètres de linéaire de vitrines sur un axe très passant :

Chaque agence a sa spécialité :

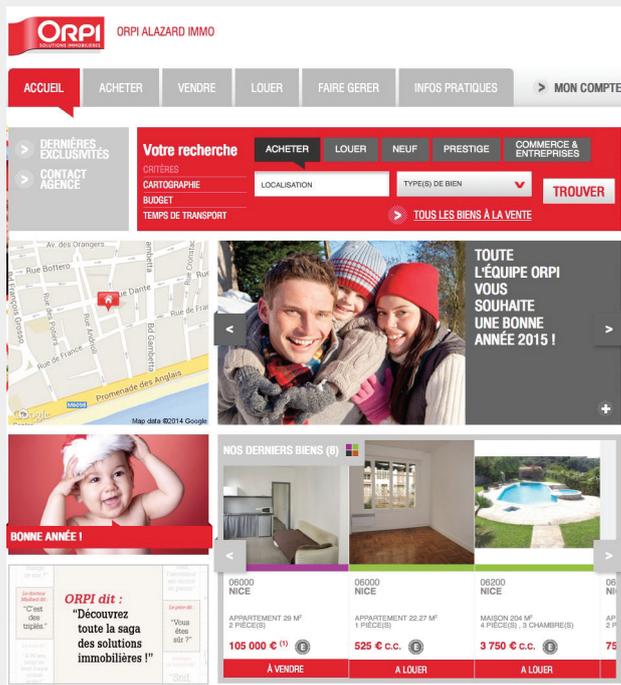
- à gauche : le **Service Transactions**
- à droite : le **Service Locations et Gestion Locative**

Notre Responsable de Gestion locative est titulaire d'une licence en Management et Droit des Affaires Immobilières et d'une UE en Droit des Baux à l'ICH.

Nous sommes ouverts 6 jours sur 7 !



VOTRE BIEN SUR INTERNET



Grâce au **PACK WEB RÉUSSITE***, en plus d'une parution sur **orpi.com**, votre bien est automatiquement diffusé sur les principaux sites leaders en immobilier :

* service inclus dans le cadre des mandats de location exclusifs et des mandats de gestion.



Une visibilité exceptionnelle sur le 1^{er} moyen de recherche de biens :

- 13 millions de pages vues par mois en moyenne
- 1,6 millions de visites par mois en moyenne (source : Google analytics - mai 2011)

VOTRE BIEN DANS NOTRE JOURNAL

En plus de l'annonce dans notre vitrine, retrouvez votre bien dans notre **journal mensuel** mis à disposition chez nos partenaires situés dans la ville.

RETROUVEZ NOTRE JOURNAL CHEZ NOS PARTENAIRES

Boulangeries
 BOUTANGERIE PAVAN DE BOU
 BOUTANGERIE LES FRUITS COGNAC
 BOUTANGERIE PATISSERIE
 LA BOUTANGERIE

Estimations
 ESTIMATION AVIA
 ESTIMATION DE COCOT
 ESTIMATION DE COCOT

Centres Commerciaux
 CENTRE COMMERCIAL DE LA BIENNE
 CENTRE COMMERCIAL TNL
 CENTRE COMMERCIAL CASINO
 CENTRE COMMERCIAL ANEMPI

Autres
 PETIT CASINO
 SUPERMARCHÉ ALZARD
 SUPERMARCHÉ CASINO
 SUPERMARCHÉ ANEMPI

Le SAVIEZ-VOUS ?
 Le terme VICEZ permet de faire bénéficier un client d'un avantage fiscal de 10% sur le montant de la taxe foncière pendant 10 ans. Ce terme est réservé aux biens appartenant à une personne physique, âgée de moins de 18 ans, et qui n'est pas mariée ou divorcée.

EXEMPLE DE SIMULATION D'EMPRUNT

Taux	Durée	Montants de remboursement		
TAUX	DURÉE	150K	200K	250K
1,65%	10 ans	82 915€	116 031€	143 719€
1,90%	12 ans	96 505€	135 107€	167 275€
2%	15 ans	116 549€	163 168€	202 517€
2,35%	20 ans	143 506€	200 909€	248 744€
2,75%	25 ans	182 580€	227 612€	281 806€
3%	30 ans	177 892€	249 649€	308 346€

NOS AGENCES TRANSACTIONS/VIAGER/VENTE A TERME & GESTION/LOCATION

VOTRE AGENCE :
 ORPI ALZARD IMMO
 611 boulevard ANEMPI et MILS Côte d'Azur

72 rue de France - 06000 - NICE
 Transactions : 04 22 13 11 13
 Location/Gestion : 04 22 13 11 13

ORPI Alazard Immo
 N° 4 du 15 Janvier 2015

NOS ANNONCES VENTE & LOCATION

Une nouvelle année pour un nouveau logement

Confiez-nous votre recherche immobilière et bénéficiez du plus grand choix de biens !

3 000 biens à votre disposition

Gagnez un temps précieux dans vos recherches

NICE EST
 IDEAL PREMIER ACHAT - Beau 3 pièces de 50 m² entièrement rénové, cuisine américaine, salle de bains et douche avec baignoire de 100 cm, parquet bois, 2 placards, 2 armoires de cuisine, 2 placards, 2 armoires de cuisine, 2 placards, 2 armoires de cuisine.

NICE PARC IMPERIAL
 VENTE A TERME LIBRE BOUQUET 134 000€ et 144 mensualités de 710€. Dans résidence de haut standing, avec piscine, terrain de 10 m², piscine, terrain de 10 m², piscine, terrain de 10 m².

Vendre / Acheter / Louer / Faire gérer

Gestion/location : 04 22 13 11 13

Transactions / Viager / Vente à terme : 04 22 13 11 13

RECHERCHONS À LA LOCATION BIENS DE TOUT TYPE POUR NOTRE CLIENTELE LOGEMENT MEUBLE OU VIDE

LOCATION - GESTION : 04 22 13 11 13

NICE EST
 IDEAL PREMIER ACHAT - Beau 3 pièces de 50 m² entièrement rénové, cuisine américaine, salle de bains et douche avec baignoire de 100 cm, parquet bois, 2 placards, 2 armoires de cuisine, 2 placards, 2 armoires de cuisine.

NICE PARC IMPERIAL
 VENTE A TERME LIBRE BOUQUET 134 000€ et 144 mensualités de 710€. Dans résidence de haut standing, avec piscine, terrain de 10 m², piscine, terrain de 10 m².

NICE EST
 IDEAL PREMIER ACHAT - Beau 3 pièces de 50 m² entièrement rénové, cuisine américaine, salle de bains et douche avec baignoire de 100 cm, parquet bois, 2 placards, 2 armoires de cuisine, 2 placards, 2 armoires de cuisine.

NICE PARC IMPERIAL
 VENTE A TERME LIBRE BOUQUET 134 000€ et 144 mensualités de 710€. Dans résidence de haut standing, avec piscine, terrain de 10 m², piscine, terrain de 10 m².

Exemples de partenaires : La station AVIA de la Promenade, la galerie du Centre Commercial TNL, le supermarché Casino du bd Gambetta, le BRICORAMA de Magnan, de nombreuses Boulangeries de quartier...

SÉCURISER VOS REVENUS LOCATIFS ... POUR VOUS, C'EST INDISPENSABLE ?

Chez ORPI Alazard Immo, nous n'hésitons pas à nous informer sur vos futurs locataires.

Engagement ORPI : Sélectionner les locataires et contrôler leur solvabilité

La sélection du locataire est l'étape-clé d'une location sereine et pérenne.

- Avant chaque visite votre conseiller ORPI découvre le candidat-locataire et prend le temps de discuter avec lui pour affiner au mieux sa recherche et ses capacités financières.
- Pour préparer au mieux la visite, la fiche commerciale de votre bien lui est remise ainsi que la liste des pièces qu'il aura à fournir.
- Après un dépôt de dossier, le conseiller ORPI en effectue une vérification rigoureuse pour s'assurer de la véracité des documents présentés. Les garants sont également vérifiés.

LISTE DES PIÈCES À FOURNIR POUR UNE DEMANDE DE LOCATION

LISTE DES PIÈCES A FOURNIR PAR CHAQUE LOCATAIRE ET PAR CHAQUE GARANT	CAS N°1	CAS N°2	CAS N°3	CAS N°4	CAS N°5
	Travailleur salarié	Etudiant	Retraité	Gérant ou dirigeant de société (au moins 2 ans d'existence)	Commerçant, Artisan ou profession libérale (au moins 2 ans d'existence)
Pièce d'identité en cours de validité	■	■	■	■	■
Relevé d'identité bancaire ou Postal	■	■	■	■	■
Justificatif de domicile	■	■	■	■	■
2 derniers avis d'imposition sur le revenu (recto/verso)	■	■	■	■	■
3 derniers bulletins de salaire ou de retraite	■	■	■	(si gérant salarié)	■
Attestation expert comptable sur les revenus pour l'année en cours	■	■	■	(si gérant non salarié)	■
Allocations diverses, pensions	■	■	■	■	■
Contrat de travail OU Attestation de l'employeur sur papier en-tête de moins d'1 mois précisant la nature du contrat, la date d'entrée dans l'entreprise, si le salarié est en période d'essai ou en période de préavis (si démission) et sa rémunération	■	■	■	■	■
3 dernières quittances de loyer OU attestation du bailleur du bon paiement des loyers OU attestation d'hébergement avec carte d'identité de la personne qui héberge OU si propriétaire, taxe foncière	■	■	■	■	■
Extrait de K-bis de moins de 3 mois	■	■	■	■	(artisans et commerçants)
Carte d'identité professionnelle	■	■	■	■	(professions libérales)
Carte d'étudiant ou certificat de scolarité	■	■	■	■	■
Acte de cautionnement solidaire	Facultatif	■	Facultatif	Facultatif	Facultatif

AVOIR L'ESPRIT TRANQUILLE ... POUR VOUS, C'EST INDISPENSABLE ?

Chez **ORPI Alazard Immo**, nous traitons les demandes de vos locataires et ne vous dérangeons qu'en cas d'absolue nécessité.

👉 Mission ORPI : assurer la gestion de votre bien et la relation avec votre locataire

Avant l'entrée du locataire, votre agence s'occupe de tout :

- organisation des visites,
- vérification des dossiers et choix du locataire,
- réalisation de l'état des lieux (et de l'inventaire),
- signature du bail et remise des clés.

Pendant la période locative, votre agence intervient dès que c'est nécessaire :

- appels de loyers et quittancements,
- reddition des comptes aux bailleurs,
- gestion des attestations d'assurance et des contrats

- d'entretiens,
- petits et gros travaux, rafraîchissements,
- sinistres,
- litiges éventuels.

A la fin du bail, votre agence réalise :

- l'état des lieux de sortie (et inventaire),
- le constat des travaux et des rafraîchissements si nécessaires,
- la restitution du dépôt de garantie (si elle l'a conservé à la mise en place du locataire).

👉 **Avec ORPI, vous n'avez plus besoin de consacrer du temps à la gestion de votre bien : vous n'avez même plus à vous déplacer, vous êtes sereins en toutes circonstances !**

DES HONORAIRES TRANSPARENTS ... POUR VOUS, C'EST INDISPENSABLE ?

HONORAIRES DE GESTION COURANTE

Pour la gestion courante, notre rémunération est de **6 % HT, soit 7,2 % TTC** du montant des encaissements (loyers + charges + dépôt de garantie reversé ainsi que toute autre somme afférente à l'administration du bien).

HONORAIRES COMPLÉMENTAIRES DE PRESTATIONS OCCASIONNELLES DE GESTION

1°/ - Honoraires de location

(réglementés par la loi A.L.U.R.)

- Le montant des honoraires d'entremise et de négociation à la charge du bailleur est de **5 €/m² TTC**.
- Le montant des honoraires de visite, de constitution de dossier et de rédaction de bail d'un montant total **20 €/m² TTC** est partagé par moitié entre le locataire et le bailleur.
- Le montant des honoraires de réalisation d'état des lieux d'entrée, d'un montant total de **6 €/m² TTC** est partagé par moitié entre le locataire et le bailleur.

Résumé :

En euros TTC/m ² de surface habitable	Bailleur	Locataire
Visites, dossier, rédaction de bail	10 € / m ²	10 € / m ²
Etat des lieux d'entrée	3 € / m ²	3 € / m ²
TOTAL	13 € / m²	13 € / m²

2°/ - Dossier de contentieux locatif : **300 € TTC**, à la charge du mandant.

3°/ - Assurance de Loyers Impayés et de Détériorations Immobilières : **2,7 %** des loyers charges comprises, par Suffren Assurances Associés (Groupe SO.CA.F).

Garanties	Conditions
Loyers impayés	- Indemnisation sans franchise - Indemnisation sans plafond de loyers - Indemnisation sans délai de carence - Indemnisation durée illimitée
Détériorations immobilières	- Plafond = 7625 € / sinistre - Franchise : 382 € - Pertes pécuniaires : 1 mois de loyer, taux de vétusté contractuel (Art 12)
Frais contentieux	- Montant illimité si avocat de la compagnie - Si avocat personnel : plafond = 4575 € par sinistre
Défense / Recours	- Plafond = 2290 € par sinistre - Seuil d'intervention : litiges > 382 €

👉 Prestations supplémentaires sur demande expresse du mandant et rémunération TTC

1°/ - Gestion des gros travaux : **5 %** du montant TTC des travaux

2°/ - Gestion des sinistres : **120 €** par sinistre

3°/ - Représentation du mandant : **200 €** par représentation

4°/ - Informations fiscales : **80 €** par an

5°/ - Subventions ANAH : **100 €** par dossier

6°/ - Gestion des charges : **80 €** par an

7°/ - Gestion des levées de réserve

(pour un bien acheté en VEFA) : **200 €** par bien

LE SAVIEZ-VOUS ?

HYPOTHÈSE : LE BAILLEUR EST UNE PERSONNE PHYSIQUE

TYPES DE BAUX D'HABITATION ET DURÉE - LOGEMENT NU

Type de bail	Durée	Reconduction	Arrêt de la location
Résidence principale	Minimum 3 ans	OUI tacite	Par le <u>propriétaire</u> : 6 mois avant la fin du bail, avec un motif Par le <u>locataire</u> : à tout moment avec 3 mois de préavis
Résidence secondaire	Libre	Libre	Libre
Bail à durée réduite	Entre 1 et 3 ans	NON	Automatique à la fin du bail

TYPES DE BAUX D'HABITATION ET DURÉE - LOGEMENT MEUBLÉ

Type de bail	Durée	Reconduction	Arrêt de la location
Etudiant	9 mois ou 1 an	NON	Automatique à la fin du bail
Résidence principale	Minimum 1 an	OUI tacite	Par le <u>propriétaire</u> : 3 mois avant la fin du bail, avec un motif Par le <u>locataire</u> : à tout moment avec 1 mois de préavis
Résidence secondaire	Libre	Libre	Libre
Saisonnier	Maximum 6 mois en PACA	NON	Automatique à la fin du bail

Avec un **mandat de gestion**, nous nous occupons efficacement de votre bien et de votre locataire.



AGENCE ORPI
ALAZARD IMMO

72 rue de France - 06000 - NICE
Transaction : 04.22.13.10.13
Location-Gestion : 04.22.13.11.13

E-mail : alazard-immo@orpi.com
Site : www.orpi.com/alazard-immo
Facebook : ORPI-Alazard-Immo

Ouvert de 9h à 13h et de 14h à 19h du lundi au samedi

