


# GUIDE RÉUSSITE

**FAIRE GÉRER**



1<sup>er</sup> réseau immobilier en France\*

**ORPI**  
SOLUTIONS IMMOBILIERES



Fort de plus de 50 ans d'expérience, ORPI vous propose des services de gestion locative qui vous assurent une prise en charge sûre et efficace de vos obligations de bailleur.



UN RÉSEAU DE  
1 200 AGENCES  
PARTOUT EN  
FRANCE

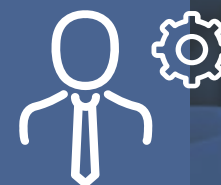
## AVEC ORPI, LES 5 ÉTAPES ESSENTIELLES POUR UNE GESTION LOCATIVE RÉUSSIE



La gestion locative d'un bien immobilier inclut plusieurs aspects : de la recherche de locataires à la perception des loyers, en passant par les visites, les états des lieux, les révisions de loyers, la gestion des éventuels réparations et litiges... Il est possible pour un particulier d'assumer lui-même la gestion locative de son bien. S'il veut se libérer de toutes ces contraintes qui peuvent apparaître au fil du temps, confier la gestion locative à un professionnel de l'immobilier est un gage de sérénité.

## SOMMAIRE

- 1 Le mandat de gestion locative ORPI P. 4
- 2 Les étapes clés du mandat de gestion locative P. 6
- 3 L'assurance PNO, une nouvelle obligation P. 8
- 4 Les pièces nécessaires à la signature du mandat de gestion P. 9
- 5 Nos 8 engagements en gestion locative P. 11



Votre Conseiller ORPI  
pour vous faciliter la vie.





# 1 LE MANDAT DE GESTION LOCATIVE ORPI

  
**Faciliter la vie de nos clients**

*Pourquoi confier la gestion locative de son appartement, de sa maison, de ses bureaux ou bâtiments professionnels, de parkings... à un agent immobilier ORPI ?*

*Recherche et sélection du locataire, état des lieux, encaissement des loyers et charges, travaux, congés, administration...*

*La gestion locative nécessite une grande disponibilité, une forte implication et surtout la maîtrise de solides compétences juridiques et comptables.*

## LE MANDAT DE GESTION LOCATIVE ORPI

Cette solution qui consiste surtout à déléguer la gestion des locataires à un Conseiller ORPI vous permet, tout en décidant de la durée du mandat, de :

- Confier au mandataire la recherche et le renouvellement des locataires.
- Vous décharger de toutes les interactions avec les locataires.
- Gérer le paiement des charges de copropriété.
- Obtenir de sa part les documents vous permettant de remplir vos déclarations fiscales.
- Appeler les loyers.
- Encaisser les loyers.
- Suivre les règlements.
- Délivrer la quittance.
- Réviser le loyer à chaque échéance.
- Informer des cautions conformément aux obligations légales.
- Demander l'attestation d'assurance du locataire à chaque échéance.
- Régulariser les charges.
- Régler vos loyers après réception des fonds.
- Gérer les petits travaux d'entretien avec ventilation de leur prise en charge en fonction de la réglementation, établir et discuter le devis, contrôler dès la facture et le cas échéant, régler avec imputation pour déductibilité fiscale.
- Calculer la restitution du dépôt de garantie au locataire dans les conditions fixées par la loi avec imputation des soldes des charges et des travaux dus.
- En phase pré-contentieuse : lettre simple de rappel au locataire et/ou appel téléphonique, puis lettre recommandée.

## DES SERVICES À LA CARTE

- Souscription d'une assurance loyers impayés.
- Souscription d'une assurance Propriétaire Non Occupant (PNO).
- Paiement des charges de copropriété et des taxes.
- Représentation aux AG de copropriété, selon conditions spécifiques du mandat de gestion.





## 2 LES ÉTAPES CLÉS DU MANDAT DE GESTION LOCATIVE

### 1<sup>ère</sup> ÉTAPE

#### FIXER LE BON NIVEAU DE LOYER

Ce point, à priori évident, reste encore trop souvent négligé des propriétaires bailleurs. Car si le prix est surévalué, les périodes de non location risquent d'amputer la rentabilité financière du bien en entraînant des pertes de loyer...

À l'inverse, s'il est sous-évalué, c'est un manque à gagner !

**Votre Conseiller ORPI** dispose des bons outils et d'une connaissance des prix du marché.

### 2<sup>ème</sup> ÉTAPE

#### TROUVER UN LOCATAIRE DANS LES MEILLEURS DÉLAIS

Ce point est primordial. Un logement vide est un logement qui coûte au lieu de rapporter puisqu'il génère des charges, il risque de se dégrader, de perdre d'éventuels avantages fiscaux associés, ou de courir le risque de ne pas disposer de la somme nécessaire au remboursement d'un emprunt.

**Votre Conseiller ORPI** sélectionne les bons candidats à la location. Il se charge de la promotion du bien immobilier, et de ses visites.

### 3<sup>ème</sup> ÉTAPE

#### PRÉVENIR LES IMPAYÉS DE LOYERS

Sélectionner un locataire justifiant de revenus suffisants et/ou de solides garanties financières permet de diminuer le risque d'impayés, sans toutefois l'éliminer totalement, car même les « bons » locataires ne sont pas à l'abri de difficultés financières. Souscrire une assurance spécifique dite « Garantie Loyers Impayés » s'avère être une formule utile.



Investir  
en toute confiance

### 4<sup>ème</sup> ÉTAPE

#### RÉDIGER LE BAIL ET ÉTABLIR L'ÉTAT DES LIEUX SANS RIEN NÉGLIGER

Il est fondamental de bien connaître toutes les spécificités du contrat de location.

Sa durée (pour un logement vide) varie de 3 ans à 6 ans. Indispensable également, l'état des lieux doit être réalisé en début de location, au moment de la remise des clés au locataire.

**Votre Conseiller ORPI** vous accompagne lors de cette étape clé qui permettra de comparer l'état du logement en début et en fin de location et de déterminer, lorsque des réparations s'imposent, celles qui incombent au propriétaire ou au locataire.

### 5<sup>ème</sup> ÉTAPE

#### GÉRER VOTRE BIEN AU QUOTIDIEN

L'entrée du locataire dans les lieux marque le début du bail. Gestion quotidienne du locataire, respect des obligations légales et comptables, déplacements pour les petits travaux, sinistres éventuels...

**Votre Conseiller ORPI** se charge de tout et vous rend compte des actions qu'il a entreprises dans la limite du mandat que vous lui avez confié.



#### LE SAVIEZ-VOUS ?

Les frais de gestion locative font partie des charges déductibles de vos revenus fonciers.



#### A SAVOIR :

Pour évaluer le juste prix de votre loyer par rapport au marché, ORPI vous propose "l'Étude Locative de Marché".

Elle prend en compte la qualité de votre bien, de son environnement et des disponibilités sur la zone géographique.



## 4 LES PIÈCES NÉCESSAIRES À LA SIGNATURE DU MANDAT DE GESTION

### DANS TOUS LES CAS

- Carte d'identité du bailleur.
- Titre de propriété.
- Relevé d'identité bancaire.
- Plan de logement et des annexes.
- Taxe foncière.
- Certification de surface.
- Assurances du logement :
  - Attestation d'assurance propriétaire non occupant.
  - Attestation d'assurance Dommages-Ouvrages pour les constructions de moins de 10 ans.

### POUR LES LOGEMENTS VIDES

- 1 jeu de clés complet (accès total au bien à louer).
- Diagnostic technique comprenant :
  - L'état des risques naturels et technologiques pour les zones mentionnées au 1 de l'article L. 125-5 du code de l'environnement.
  - Le diagnostic de performance énergétique.
  - Le constat de risque d'exposition au plomb.
  - État de l'installation intérieure d'électricité et de gaz
  - État amiante (décret à paraître)
- Entretien divers :
  - Attestation d'entretien de la chaudière.
  - Certificat de ramonage de cheminée.
  - Attestation d'entretien piscine (+ certificat de conformité des dispositifs de sécurité).

### POUR LES LOGEMENTS COLLECTIFS

- Dernier décompte de charges.
- Dernier appel de fonds.
- Règlement de copropriété.
- Règlement intérieur.
- Dossier amiante parties privatives (permis de construire déposé avant le 01/07/1997).

### POUR LES LOGEMENTS LOUÉS

- Copie du bail.
- Copie de l'état des lieux d'entrée.
- Attestation de loyer à jour du locataire sur les 12 derniers mois.
- Attestation d'assurance du locataire.
- Copie du dossier locataire.
- Coordonnées téléphoniques du locataire.
- Dernier décompte de charges du locataire.

## 3 L'ASSURANCE PNO, UNE NOUVELLE OBLIGATION

### PNO POUR « PROPRIÉTAIRE NON OCCUPANT »

Vous êtes copropriétaire et vous possédez un bien en location ou laissez votre logement inhabité, la loi Alur règlemente la souscription d'une assurance responsabilité civile. ORPI a négocié pour vous un contrat spécifique avec des compagnies d'assurance de tout premier plan.



**A SAVOIR :**  
Lorsque vous achetez un bien à l'aide d'un emprunt, cette obligation d'assurance est généralement prévue dans le contrat de prêt.



Maison



Appartement



Immeuble



## 5 NOS 8 ENGAGEMENTS EN GESTION LOCATIVE

### NOTRE CHARTE GESTION LOCATIVE



#### ENGAGEMENT N° 1

Vous attribuer un Conseiller ORPI personnel.



#### ENGAGEMENT N° 2

Vous donner une réponse dans les 24 heures.



#### ENGAGEMENT N° 3

Garantir un suivi rigoureux de votre bien par une procédure normée.



#### ENGAGEMENT N° 4

Suivre la vie du bail au plus près par une Gestion Electronique des Evénements.



#### ENGAGEMENT N° 5

Vous transmettre l'information juridique qui compte.



#### ENGAGEMENT N° 6

Assurer une formation continue obligatoire à tous nos collaborateurs.



#### ENGAGEMENT N° 7

Vous conseiller sur votre patrimoine immobilier locatif.



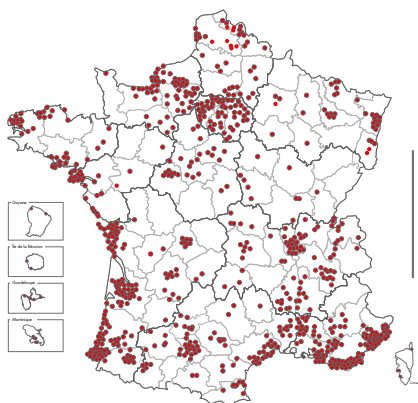
#### ENGAGEMENT N° 8

Etre audités chaque année sur le respect de nos engagements.

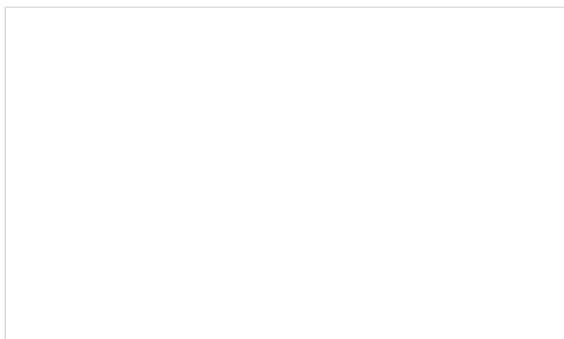


ENGAGEMENTS  
ORPI - GESTION LOCATIVE  
CERTIFICATION 2017

# TOUS LES GUIDES DE LA COLLECTION RÉUSSITE



ORPI,  
1 200 AGENCES EN FRANCE  
N°1 DE L'IMMOBILIER EN FRANCE\*



VENDRE | ACHETER | LOUER | FAIRE GÉRER

**ORPI**  
SOLUTIONS IMMOBILIERES

\*En nombre d'agences