

IBT Gestion.
Gestion

64, rue Tête d'Or
69006 Lyon

tél. 04 37 24 01 03
fax. 04 37 24 04 63

r.banos@ibt-associes.com
www.ibt-associes.com

Madame, Monsieur,

IBT GESTION dans le cadre de sa mission de gestion locative vous propose une approche globale personnalisée, et une disponibilité permanente. Nous assurons notamment pour vous :

- La relocation de votre appartement :

Lors de la réception d'une dédite, nous écrivons au locataire pour lui rappeler ses obligations, nous vous informons et nous rédigeons une annonce spécifique à votre appartement qui sera diffusée jusqu'à la signature du bail.

Les candidats seront renseignés par un commercial qui aura pris la peine de visiter votre appartement s'il ne le connaissait pas pour en faire une description détaillée.

Là où la pratique tend à mettre les locataires directement en rapport sans présence du cabinet, ou à remettre les clés de votre appartement s'il est vide aux locataires qui souhaiteraient le visiter, nous vous proposons un vrai service pour mettre toutes les chances de votre côté lors de cette étape capitale pour la qualité de votre investissement.

En effet, s'il y a encore un locataire en place (ce qui est le cas normalement), nous ne nous contentons pas de communiquer son numéro de téléphone aux candidats, qui souhaitent le visiter, nous gérons la prise de rendez-vous et nous sommes présents lors des rendez-vous.

Cela nous permet, de détecter un éventuel problème avec le locataire en place qui ne se rendrait pas disponible pour permettre les visites, de présenter votre appartement, de mettre en avant ses qualités et d'avoir un premier contact avec le futur locataire ce qui peut nous aider au moment de la sélection du dossier.

Si votre appartement est vide, nous ne remettons jamais les clés aux locataires. Nous leur proposons un rendez-vous accompagné en essayant de nous adapter au mieux à leurs disponibilités. Les visites sont donc facilitées pour votre futur locataire qui n'a pas à venir au cabinet, puis à se rendre à votre appartement et enfin à ramener les clés. Si nous augmentons les possibilités de visites, nous augmentons également la probabilité d'avoir un bon dossier et nous diminuons la durée de commercialisation.

Nous éviterons ainsi tous les risques de perte de clés, de dégradations dans l'appartement voire de squat.

La sélection du dossier est la plus rigoureuse possible avec un garant systématique, nous vous soumettons le dossier pour validation.

IBT Gestion.
Gestion

64, rue Tête d'Or
69006 Lyon

tél. 04 37 24 01 03
fax. 04 37 24 04 63

r.banos@ibt-associes.com
www.ibt-associes.com

- La rédaction du bail et de l'état des lieux :

Nous réalisons en interne le bail évidemment, mais également l'état des lieux. Là aussi la pratique tend à généraliser la sous-traitance. Cette mission est effectivement extrêmement chronophage mais nous tenons à en garder la maîtrise. Cela nous permet de rester au contact du patrimoine, de pouvoir vous faire un retour sur l'évolution de vos biens et de vous conseiller sur les travaux à envisager (si cela est nécessaire).

Cela nous permet aussi d'alerter vos locataires sur les précautions à prendre et de leur montrer que nous serons vigilants à leur départ.

- Les demandes de règlements et quittances de votre locataire :

Chaque mois votre locataire recevra un appel avec le détail des sommes dues : loyer, charges courantes plus les appels exceptionnels (régularisation de charges, taxe d'ordures ménagères...). Votre locataire recevra également une quittance des règlements effectués le mois précédent.

- Le paiement des appels de fonds au syndic :

Nous écrivons au syndic de votre copropriété pour qu'il nous adresse directement les appels de charges trimestriels, nous en effectuerons le règlement et l'archivage.

- La régularisation annuelle des charges locatives en fonction du budget réalisé :

Chaque année à la réception des comptes définitifs de votre immeuble nous régularisons les charges de votre locataire poste par poste en fonction du caractère récupérable, ou non, de la dépense. Nous imputons ensuite le solde débiteur ou créditeur à votre locataire et nous ajustons sa provision pour l'exercice suivant afin d'être au plus proche de la réalité.

- Les travaux d'entretien :

Nous assurons le suivi et la gestion des travaux d'entretien courant de votre appartement (plomberie, électricité...).

Pour cela, nous avons sélectionné des sociétés réactives et professionnelles. Nous restons vigilants concernant leur tarification et les mettons régulièrement en concurrence. Nous vous avertissons systématiquement, sauf urgence, avant de passer commande et restons à votre écoute si vous souhaitez faire intervenir des sociétés que vous auriez sélectionnées.

IBT Gestion.
Gestion

64, rue Tête d'Or
69006 Lyon

tél. 04 37 24 01 03
fax. 04 37 24 04 63

r.banos@ibt-associes.com
www.ibt-associes.com

- Le suivi des règlements de vos locataires:

Le 10 de chaque mois tous les locataires qui ne sont pas à jour sont relancés par écrit, ce qui laisse un antécédent dans le dossier en cas de contentieux, mais également par téléphone. Les relances téléphoniques prennent beaucoup de temps mais sont également beaucoup plus efficaces. Si l'incident n'est pas réglé, le dossier est très vite transmis à notre huissier, la réactivité est capitale pour se donner toutes les chances de régler le dossier dans les meilleures conditions.

- L'établissement d'un compte de gestion mensuel :

Pour favoriser votre trésorerie, nous vous proposons des comptes de gestion mensuels avec un règlement du solde de votre compte chaque 28 du mois en cours, nous vous reversons également le dépôt de garantie. La pratique générale tend vers des acomptes trimestriels à trimestres échus.

- Assurances Loyers impayés :

Nous pouvons vous proposer une assurance loyers impayés interne, c'est donc la société IBT qui vous assure sur ses fonds propres. Ceci pour vous montrer notre engagement total, et la convergence de nos intérêts.

- Nos honoraires :

Les honoraires de gestion courante sont de 6% H.T des encaissements, les honoraires de relocation sont de 1 mois de loyer hors charges, y compris rédaction du bail et état des lieux, les frais pour l'établissement de la déclaration de revenus fonciers sont de 60.00 € TTC. L'assurance loyers impayés est facturée 2% HT (ce contrat reste bien entendu une option).

Nous faisons la différence parce que ces postes de facturations sont **exhaustifs**.

En effet bien souvent toutes les actions courantes sont soumises à une facturation complémentaire à laquelle s'ajoute des frais de correspondance de photocopie et autres.

D'une manière plus globale, notre objectif est de vous apporter le meilleur niveau de service et de rester à votre écoute tout en pratiquant des honoraires correspondant à la fourchette basse du marché