



# LOUER, GÉRER ET ASSURER SON BIEN AVEC



EN QUALITÉ D'AGENT COMMERCIAL **gest'in**

# VOS INTERLOCUTEURS PRIVILÉGIÉS



## Patrick Kervadec

Conseiller en immobilier, plus de 15 ans dans le secteur du bâtiment comme courtier en travaux, dirigeant de société. De formation pluridisciplinaire comptable, finance, juridique et commercial.

Vivre plus sereins et concrétisez vos projets de vie !  
Investir - vendre - acheter - Louer



06 52 74 57 84



pkervadec@immobilierbypatrick.fr



**Votre professionnel en immobilier est accompagné d'un véritable pôle gestion : Gest'in expert en gestion locative depuis plus de 15 ans.**

Gest'in, c'est une équipe sérieuse, rigoureuse et réactive. Nos collaborateurs sont formés et compétents sur tous les aspects de la gestion locative : administratif, comptabilité, juridique, relations techniques, contentieux, etc.



04 28 700 639



Coraline Rèche  
Responsable du service Gestion

**VOTRE RÉGIE DÉDIÉE : RÉGIE A** [regie.a@gestin.immo](mailto:regie.a@gestin.immo)



Amélie Rèche  
Gestionnaire



Claire Ortolland  
Assistante gestionnaire

# ESTIMATION DE VOTRE LOYER



Emplacement



Maison/ Appartement



Neuf/ Ancien

Affiner le loyer suivant les prestations propres au bien :

- État du bien
- Particularités
- Équipements
- Situation du bien

**Attention à l'encadrement des loyers** : Dans certaines communes, la fixation du loyer à la location/relocation est encadrée et doit respecter certaines règles

Ce n'est pas l'agent immobilier qui détermine le montant du loyer, c'est le marché de

**L'OFFRE ET DE LA DEMANDE**

# DIAGNOSTICS IMMOBILIERS OBLIGATOIRES

Les diagnostics sont **obligatoires** avant toute mise en location .

	HABITATION PRINCIPALE NON MEUBLÉE	HABITATION MEUBLÉE	BAIL PROFESSIONNEL	BAIL COMMERCIAL
DPE	✓	✓	✓	✓
Plomb (avant 1949)	✓	✓	✗	✗
ERP	✓	✓	✓	✓
Amiante (avant 1997)	✓	✓	✓	✓
Électricité (installation de + de 15 ans, sauf consuel de moins de 6 ans)	✓	✓	✗	✗
Gaz (installation de + de 15 ans, sauf certificat de conformité de moins de 6 ans)	✓	✓	✗	✗
Surface Habitable	✓	✓	✗	✗



01 Pour être loué, un bien d'habitation doit être conforme aux normes de décence et au règlement sanitaire départemental

02 Certains secteurs en France sont soumis à des dispositifs de "permis de louer" !



# COMMENT LOUONS-NOUS VOTRE BIEN ?



## TROUVER DES LOCATAIRES POTENTIELS

une communication efficace



## SÉLECTIONNER UN LOCATAIRE DE QUALITÉ

une découverte client poussée, une visite du bien accompagnée, une solvabilité analysée et décortiquée

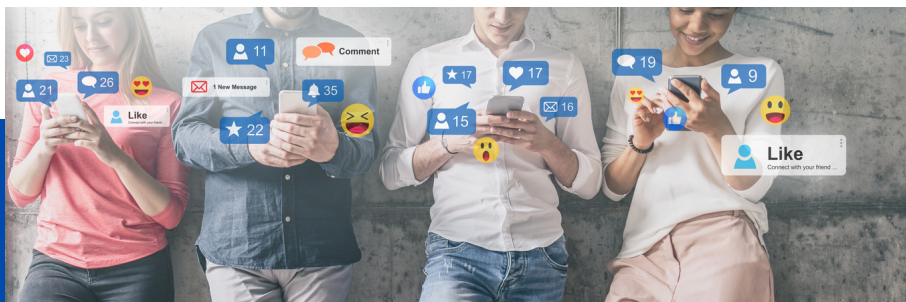


## METTRE EN PLACE LE LOCATAIRE

un état des lieux professionnel

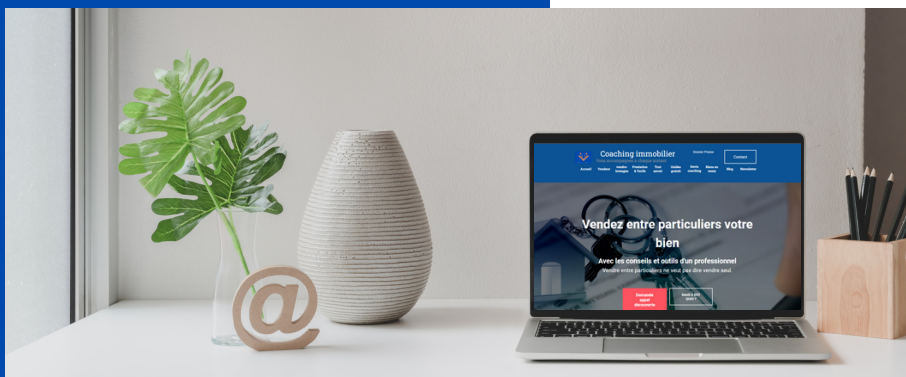
**On s'occupe de tout !**

# SUPPORTS DE COMMUNICATION



## RÉSEAUX SOCIAUX

Retrouvez-moi sur Facebook, Instagram et LinkedIn!



## SITE INTERNET

Mon véritable vitrine en ligne : [immobilierbypatrick.fr](http://immobilierbypatrick.fr)



## APPLICATIONS

Nous utilisons des solutions innovantes telles que la visite virtuelle, l'état des lieux dématérialisé etc.

# LA SÉLECTION DU LOCATAIRE

## L'ÉTUDE DE SOLVABILITÉ

Conformément au décret du 5 novembre 2015, nous demandons au candidat locataire de fournir un dossier complet.

Nous vérifions les pièces attentivement et contrôlons la cohérence de la demande par rapport au logement et aux capacités financières du candidat



## METTRE EN PLACE LE LOCATAIRE

- Rédaction du contrat de location dans le respect des règles juridiques
- Réalisation de l'état des lieux
- Conseil et assistance aux locataires avec la remise d'un livret d'accueil

# COMMENT EST GÉRÉ VOTRE BIEN ?

C'est l'alliance entre **votre interlocuteur local Patrick Kervadec** et le cabinet **Gest'in**, spécialisé dans la gestion locative depuis plus de 15 ans, qui vous assurera une gestion optimale.

- Paiement des loyers mensuels et par virement en fin de mois
- Gérer les contrats inhérents au locataire
- Gérer les facturations
- Régulariser annuellement les charges locatives
- Gérer les préavis et état des lieux

## GÉRER AU QUOTIDIEN

- Gérer les travaux nécessaires
- Gérer les sinistres éventuels
- Gérer les dégradations éventuelles au départ du locataire
- Demande annuelle des attestations d'assurance
- Conseil fiscal et patrimonial

## PRÉSERVER VOTRE PATRIMOINE

## GÉRER LES CONFLITS

- Faire délivrer congé si nécessaire
- Gérer l'impayé de loyers et ses procédures
- Déclarer les sinistres impayés et détériorations immobilières auprès des assurances

## VOUS CONSEILLER

- Réviser annuellement vos loyers
- Vous conseiller pour louer au mieux (travaux, aménagements)
- Être votre partenaire au quotidien
- Aide et conseil à la déclaration des revenus fonciers



# COMMENT EST ASSURÉ VOTRE BIEN ?



## ASSURANCE LOYERS IMPAYÉS\*

**GLI : 2,80 % TTC**

**Objectif : permet de garantir le versement de vos loyers en cas d'impayés.**

- Les loyers et charges impayés couverts à hauteur de 90 000 € (durée illimitée)
- La détérioration immobilière à concurrence de 10 000 €, vétusté réduite.
- Les frais de contentieux et la protection juridique couverts : Constat d'huissier – Avocat – Expulsion – Frais de justice



## ASSURANCE PROPRIÉTAIRE NON OCCUPANT\* A partir de

**PNO : 95 € TTC/ an**

**Objectif : combler le vide entre les garanties du contrat de la copropriété et celles auxquelles le locataire souscrit obligatoirement**

- Prise en charge totale des conséquences du dégât : remise en état et embellissement
- Lorsque le locataire n'est pas mis en cause dans le sinistre
- Lorsque le locataire n'est pas assuré pour le risque en question
- Lorsque les locaux sont inoccupés

# NOS PRESTATIONS ET TARIFS

Signature du mandat par voie électronique



## Honoraires de gestion

7% HT soit 8.4% TTC du quittance mensuel

NB : les honoraires versés à un cabinet immobilier dans le cadre de la gérance de vos biens sont déductibles de vos revenus fonciers.