

## GESTIONET & VOUS

### Quelle est la répartition des tâches entre Gestionet et le Propriétaire ?

*Pour toute question supplémentaire, appelez le 05 56 52 75 23*

#### 1°) A l'occasion du changement de locataire

Lors d'une visite qualifiée, le propriétaire remet la liste des pièces à fournir (voir ce document à imprimer) au candidat locataire en lui demandant de les adresser à **Gestionet**.

Soit le propriétaire demande expressément qu'une enquête soit réalisée (dont le coût est de 59.80€ TTC), soit Gestionet rédige directement le bail et l'acte de caution puis l'expédie au propriétaire pour signature des parties. En retour, le propriétaire envoie à Gestionet un exemplaire de bail et d'acte de caution régularisé ainsi que l'état des lieux, établi par le propriétaire.

#### 2°) Pendant que le locataire est en place

A l'occasion d'interventions et travaux. Gestionet qualifie les diligences des locataires et les classes sous les rubriques suivantes :

PRIORITE	IMPUTATION (présumée)
Urgent	A la charge du locataire
Nécessaire	A la charge du propriétaire ou/et du syndic
Convenance personnelle du Locataire	

Gestionet informe le Propriétaire dans les meilleurs délais par téléphone, courriel, et courrier postal en cas d'urgence, dans les autres situations elle le fait exclusivement par courriel.

En aucun cas **Gestionet** ne se déplace et ne missionne d'entreprises.

#### En résumé :

PRESTATIONS	PROPRIETAIRE	GESTIONET
Publicité pour l'annonce du bien à louer**	X	
Visite du bien au candidat locataire*	X	
Remise au candidat de la fiche locataire à remplir et des pièces à fournir*	X	
Vérification du dossier Locataire envoyé par celui-ci		X
Etablissement du bail et de l'acte de caution si nécessaire		X
Réalisation de l'état des Lieux*	X	
Envoie à Gestionet du bail signé par les parties, de l'acte de caution, de l'état des lieux, de l'attestation d'assurance et du chèque de dépôt de garantie*	X	
Appel de loyer		X
Quittance		X
Paiement des loyers au Propriétaire (fin de mois - début de mois suivant)		X
Tenue de la comptabilité Propriétaire		X
Tenue de la comptabilité Locataire		X

<i>Relance des paiements</i>		X
<i>Déclaration de sinistre impayé à l'assurance garantie loyers impayés</i>		X
<i>Révision annuel du loyer</i>		X
<i>Gestion du contentieux impayé hors assurance garantie loyers impayés</i>		X
<i>Paieement des charges du syndic</i>		X
<i>Réception des appels téléphoniques du locataire</i>		X
<i>Filtrage des demandes des locataires</i>		X
<i>Information au Propriétaire des interventions à réaliser</i>		X
<i>Déclaration aux compagnies d'assurance d'un sinistre dégât des eaux</i>	X	
<i>Etablissement des devis de réparation</i>	X	
<i>Présence au rendez-vous d'expertise</i>	X	
<i>Vérification du bon déroulement des travaux</i>	X	
<i>Envoi des entreprises en dépannage et établissement de devis</i>	X	
<i>Réception des travaux</i>	X	
<i>Régularisation des charges locatives</i>		X
<i>Etat des lieux de sortie</i>	X	
<i>Arrêté de compte Locataire</i>	X	X

*\*Possibilité de le faire faire par une agence immobilière de proximité*

*\*\*Possibilité de passer par un marchand de liste ou de le faire faire par une agence immobilière de proximité*

---

## Quelles sont les prestations que **Gestionet** ne fait pas, par rapport à une gestion classique ?

*Pour toute question supplémentaire, appelez le 05 56 52 75 23*

Tout ce qui est matériel. A savoir, la recherche de locataire et les visites, la mise en place de celui-ci (l'état des lieux d'entrée, voir formulaire à imprimer), la gestion des interventions dépannages et travaux, l'état des lieux de sortie. Toutes les procédures contentieuses ou judiciaires qui n'ont pas de lien direct avec le recouvrement des sommes locatives à devoir et sous mandat **Gestionet**.

Le propriétaire peut soit confier à une agence de proximité la recherche du locataire, soit passer par un marchand de liste ou le faire lui-même.

En aucun cas, **Gestionet** ne se déplace et ne missionne d'entreprises.

---

## Quel est l'intérêt de travailler avec **Gestionet** ?

*Pour toute question supplémentaire, appelez le 05 56 52 75 23*

- Bénéficier d'un service professionnel au moindre coût,
- Se décharger de tout ce qui est juridique, comptable et administratif,
- Sécuriser ses revenus,
- Se protéger de toute erreur,

- Bénéficiaire de conseils,
- Utiliser un intermédiaire pour éviter de mêler l'affectif aux affaires,
- Continuer à avoir un contact avec la pierre.

---

### Vos frais et le coût de la garantie loyers impayés sont-ils déductibles des revenus fonciers ?

*Pour toute question supplémentaire, appelez le 05 56 52 75 23*

Oui, bien sûr.

---

### Pourquoi la formule est si peu chère pour le propriétaire ?

*Pour toute question supplémentaire, appelez le 05 56 52 75 23*

Parce que la prestation offerte est réduite, et que dans cette situation elle permet de réaliser des économies substantielles mises à disposition du client.

Parce que le modèle économique ne nécessite pas de locaux dans chaque ville, ce qui évite des dépenses importantes.

---

### Comment résilier le mandat qui me lie avec le gérant actuel ?

*Pour toute question supplémentaire, appelez le 05 56 52 75 23*

*1°) Pendant la durée du premier contrat :*

Il faut attendre que celle-ci expire. Mais en attendant, il est possible d'adresser une lettre de résiliation, en recommandé avec accusé de réception, sans délai, de façon à prendre date pour la fin du contrat.

*2°) Pendant la période de reconduction tacite :*

Depuis la Loi Chatel n° 2005-67 du 28 janvier 2005, tendant à conforter la confiance et la protection du consommateur, il est possible de résilier à tout moment, tout en respectant un délai de trente jours, un contrat en cours de reconduction tacite, si le prestataire n'a pas informé son client dans un délai compris entre 3 et 1 mois au plus tard, avant la date anniversaire, de la possibilité de ne pas reconduire le contrat.

**Gestionet** - 16bis rue Boudet 33 000 BORDEAUX Tél : 05 56 52 75 23

Fax : 05 56 52 18 79 [contact@gestionet.org](mailto:contact@gestionet.org) - [www.gestionet.org](http://www.gestionet.org)

*L'assistant de votre gestion locative*

**Puis-je continuer à travailler avec l'agence qui recherche habituellement mes locataires ?**

*Pour toute question supplémentaire, appelez le 05 56 52 75 23*

Oui, bien sûr. Dans cette situation, c'est elle qui recevra le bail et l'acte de caution. De même, c'est elle qui retournera les éléments signés à **Gestionet**, plus le chèque de dépôt de garantie (1 mois de loyer hors charge) au nom de Gestionet et l'attestation d'assurance du locataire.

---

**Puis-je travailler avec **Gestionet** alors que mon locataire est déjà en place ?**

*Pour toute question supplémentaire, appelez le 05 56 52 75 23*

Oui, bien sûr, à condition que le locataire ne soit pas en impayé. Dans cette situation, il est nécessaire d'adresser le dossier locataire complet à **Gestionet** :

- bail, acte de caution, puis état des lieux d'entrée,
- Pièce d'identité, avis d'imposition, bulletin de salaire, RIB, contrat de travail.

---

## **GESTIONET & L'ASSURANCE GARANTIE LOYERS IMPAYES**

**Me conseillez-vous de prendre une garantie loyers impayés ?**

*Pour toute question supplémentaire, appelez le 05 56 52 75 23*

Oui, je dirai même qu'elle est indispensable aujourd'hui pour les propriétaires bailleurs disposant d'un petit parc immobilier et qui sont dépendants de ces revenus pour vivre ou pour rembourser un emprunt. En outre, le rapport de force, une fois le locataire en place, est trop déséquilibré, au profit du locataire.

---

**Avec la garantie loyers impayés, puis-je mettre n'importe qui dans mon appartement ?**

*Pour toute question supplémentaire, appelez le 05 56 52 75 23*

Non, le locataire doit remplir certaines conditions de solvabilité (voir question suivante), et son dossier doit être complet, faute de quoi, en cas de sinistre la déclaration risque d'être rejetée.

D'autre part, le propriétaire doit recevoir un accord préalable à l'installation du locataire.

### Quelles sont les conditions des assurances garanties loyers impayés ?

*Pour toute question supplémentaire, appelez le 05 56 52 75 23*

Le locataire doit disposer d'un revenu équivalent ou supérieur à 3 fois la charge locative (loyer + charge). Ensuite, en fonction de la qualité de son contrat de travail, un garant peut-être demandé ou pas. Un certain nombre de pièces doivent également être demandées (voir la liste des pièces à fournir). Pour plus d'information, voir les conditions générales du contrat, en cliquant sur la formule Garantie Loyers Impayés, sur le site internet.

---

### Puis-je assurer un locataire déjà en place ?

*Pour toute question supplémentaire, appelez le 05 56 52 75 23*

Oui, à condition qu'il ne soit pas en impayé depuis plus de 6 mois, et que la compagnie d'assurance donne son accord express sur le dossier.

---

### Votre assurance garantie loyers impayés comprend-elle une franchise ?

*Pour toute question supplémentaire, appelez le 05 56 52 75 23*

Non, il n'y a aucune franchise, si ce n'est le dépôt de garantie qui est déduit à la sortie du locataire. En revanche, l'assurance ne paie les indemnités qu'une fois expiré un délai de 3 mois plein. Il y a donc un décalage de trésorerie de 3 mois à prévoir pour le propriétaire bailleur.

---