



Agence Immobilière Sensey

Syndic de copropriétés, gestion locative, locations, transactions

11 avenue de Biarritz — 64 600 Anglet

Tél. : 05-59-63-85-23 — Fax : 05-59-63-80-63

Mobile : 06 72 97 09 89

agence.immobiliere.sensey@numericable.fr

NOTRE ENGAGEMENT :

La nouvelle équipe SENSEY, constituée de professionnels de l'immobilier, vous accompagne dans la réalisation de vos projets qu'ils soient transactionnels ou locatifs. Notre volonté de rester **une agence à taille humaine en dehors de toutes franchises ou réseaux** est concrétisée par notre démarche déontologique

Vous serez en relation avec un interlocuteur unique qui sera à votre écoute et vous apportera le service d'excellence et de conseil que vous attendez.

Notre expérience dans la gestion de syndic de copropriétés et la défiscalisation seront un plus dans votre volonté de préserver votre patrimoine.

Nous vous assurons notre disponibilité, notre compétence, notre notoriété et notre connaissance du marché de proximité.

- **CHARTE DEONTOLOGIQUE**
- **LOCATION et GESTION LOCATIVE**
- **SYNDIC DE COPROPRIETE**
- **TRANSACTION**
- **DEFISCALISATION**

CHARTE DEONTOLOGIQUE

Notre cabinet est engagé dans une **démarche déontologique** à tous les échelons hiérarchiques. En matière de gestion patrimoniale et transactionnelle, nous nous interdisons de toucher la moindre rémunération occulte en dehors des honoraires facturés et contractuellement définis, cette obligation étant rappelée dans chacun de nos contrats.

Les principaux axes de cette démarche sont :

1. **la transparence** : tous les documents concernant les dossiers que vous nous confiez sont à votre disposition sur simple demande, tout ceci dans le cadre des modalités juridiques mentionnées au(x) contrat(s) qui nous lie(nt) .
2. **le choix des fournisseurs**: nous faisons intervenir en priorité ceux de votre choix. Dans le cas contraire et avec votre accord, nous mandats les entreprises locales sérieuses.
3. **Le règlement des fournisseurs** : les fournisseurs sont réglés au maximum 30 jours fin de mois si les prestations commandées répondent pleinement aux travaux demandés.
4. **la fidélisation de nos fournisseurs** : notre réactivité et notre disponibilité font que nous maintenons une relation de confiance avec nos fournisseurs, gage pour nos clients d'une qualité de service dans le respect des délais et des coûts.
5. **l'éthique de l'agence** : dans tous les secteurs de notre activité, nous appliquons des règles déontologiques très strictes. Nous agissons dans le respect des obligations légales applicables et nous respectons nos engagements contractuels. Par ailleurs, nous nous interdisons toute rémunération occulte.

LOCATION et GESTION LOCATIVE

Deux types de prestation vous sont proposées :

A. Recherche du locataire uniquement :

- a. Sélection du candidat locataire et garants après vérification de la solvabilité et de son honorabilité.
- b. Lecture et signature des documents contractuels (bail, règlement intérieur etc..) par le locataire et les cautions de tiers .
- c. Information du locataire sur ses droits et devoirs.
- d. Par contre, reste à la charge du propriétaire de faire l'état des lieux d'entrée et d'assurer l'installation de son locataire puis de suivre son locataire durant toute la location.

Pour les propriétaires, des conditions attractives vous seront proposées. Nous nous ferons un plaisir de vous informer téléphoniquement et de vous adresser un contrat personnalisé.

B. Recherche du locataire plus gestion locative.

1. Recherche du locataire :

- Sélection du candidat locataire et garants après vérification de la solvabilité et de son honorabilité.
- Lecture et signature des documents contractuels (bail, règlement intérieur etc..) par le locataire et les cautions de tiers .
- Information du locataire sur ses droits et devoirs.
- Information sur le fonctionnement des éléments d'équipement lors de l'état des lieux d'entrée .

2. Gestion locative :

- le **recouvrement** mensuel des loyers et des provisions de charges.
- la **gestion des éventuels incidents de paiement** et ce jusqu'à l'expulsion du locataire. Notre bonne connaissance de la législation en matière de voies d'exécution constitue un plus et nous permet de « piloter » l'action des Huissiers de Justice et d'adapter au cas par cas les stratégies adoptées en matière de recouvrement.
- **L'information légale annuelle de la caution de tiers.**
- la **vérification annuelle que le locataire est bien assuré** et qu'il a procédé à la souscription d'un contrat d'entretien lorsque la chaudière fonctionne au gaz. Si le logement est équipé d'une cheminée, les deux certificats annuels en matière de ramonage lui sont réclamés.
- **la gestion technique du logement avec la répercussion des réparations locatives.** Pour ce qui concerne les réparations incombant au propriétaire, celles-ci sont négociées au plus juste coût et soumises pour accord au propriétaire afin de ne pas grever de manière inconsidérée le rendement locatif des biens loués.
- **la régularisation annuelle des charges locatives** après réception des quote parts locatives et taxe des ordures ménagères. **Il est à noter que contrairement à certains de nos concurrents, nous n'appliquons pas nos honoraires de gestion sur le montant de cet impôt.**
- l'émission d'un **rapport de gestion mensuel** avec reversement le 20 du mois suivant des loyers et accessoires déduction faite des frais de gestion.
- la **reddition d'un rapport annuel** pour vos éventuelles déclarations fiscales.
- La **reddition du décompte définitif** après établissement de l'état des lieux **au départ du locataire.**
- La recherche de solutions **alternatives** pour la réfection des peintures et papiers peints si nécessaire avec la signature de **contrats d'auto réhabilitation** ou de **conventions de travaux**. Le propriétaire et le locataire s'entendent sur les actions réciproques à mener
- La **gestion de sinistres** en matière d'assurances.
- **L'état des lieux sortant et la notification auprès des impôts** conformément aux articles 1686 et 1687 du code général des impôts.
- **Il s'agit d'une liste non exhaustive et nous ne pouvons que vous conseiller de vous reporter à nos documents contractuels afin d'avoir de plus amples informations.**

Pour les propriétaires, des conditions attractives vous seront proposées. Nous nous ferons un plaisir de vous informer téléphoniquement et de vous adresser un contrat personnalisé.

3. Assurance pertes de loyers impayés au taux de 1,80% sur les loyers, charges et taxes assurés.

Cette option vous permet de :

A. garantir auprès de notre assureur :

1. Les loyers et taxes impayés avec une indemnisation illimitée.
2. Les procédures défense / recours à hauteur de 7625 euros TTC par sinistre avec une franchise de 382 euros
3. Les détériorations immobilières à hauteur de 7625 euros TTC par sinistre avec une franchise de 382 euros plus un mois de loyer pour pertes pécuniaires

B. De déduire de vos revenus fonciers les montants engagés

SYNDIC DE COPROPRIETE

A. Notre mission :

1. Respect des dispositions:

- Législatives
- Réglementaires
- Des recommandations de la commission relative à la copropriété

2. Associer le Conseil Syndical à la gestion de la copropriété ainsi qu'à la préparation des Assemblées Générales et du budget prévisionnel :

- Transmission des courriers reçus ou envoyés au Président du Conseil Syndical
- Tenue du registre des Conseils Syndicaux et copie des principaux courriers concernant la copropriété au Président du Conseil Syndical
- Associer le Président du Conseil Syndical à la détermination de la date à laquelle se déroulera l'Assemblée Générale
- Laisser à la disposition du Président du Conseil Syndical tous les documents suivants:
 - Les documents relatifs à la copropriété
 - Copie du grand livre et consultation des factures au siège de la Société

3. Répondre dans les meilleurs délais aux demandes d'informations notamment téléphoniques ainsi qu'aux sollicitations relatives aux parties communes et équipements communs de l'immeuble.

4. Informer les copropriétaires des travaux nécessaires à la bonne conservation de l'immeuble. Etudier et négocier en toute transparence les devis, contrats et marchés en concertation avec le Conseil Syndical et s'engager dans une politique de réduction voire de maintien des charges de copropriété, tout ceci en fonction des évolutions conjoncturelles.

5. **Tenir les Assemblées générales dans le délai maximum de 6 mois à compter de la clôture de l'exercice** et présenter aux syndicats des copropriétaires un comparatif annuel des charges prévisionnelles de l'année en cours et des charges réelles de l'exercice précédent.
6. **Garantir la transparence de l'ensemble des rémunérations du syndic** telles que précisées dans son contrat.
7. Et d'une façon générale, **suivre et relancer les dossiers ouverts** et ce dans le cadre des engagements visés à la clause 3 des présentes. Ne pas hésiter à diligenter toutes les démarches nécessaires à la bonne défense des droits des copropriétaires.

B. Nos modalités contractuelles :



contrat de syndic
type.doc

TRANSACTION

Pour l'acquéreur :

- Etude de vos besoins
- Sélection du bien ciblé par rapport à vos souhaits
- Transparence et suivi des recherches
- Prise des rendez vous à l'agence pour la visualisation des biens (photos et renseignements techniques) et finalisation du besoin
- Sélection des biens
- Visite des biens sélectionnés
- Conseil sur les points juridiques, techniques et financiers avant la rédaction du compromis de vente

- Accompagnement de l'acquéreur jusqu'à la signature de l'acte authentique
- Frais d'agence les plus bas du marché

Pour le vendeur :

- Estimation réelle du bien (*et non une surestimation pour l'obtention d'un nouveau mandat de vente*).
- Utilisation de notre réseau de proximité et de tous les supports publicitaires
- Sélection de l'acquéreur et analyse de sa solvabilité autant que faire se peut *et ce surtout avant la signature du compromis de vente*.
- Visite selon les dates de disponibilité du vendeur
- Compte- rendus des visites dans les 24h00
- Transparence sur les actions publicitaires
- Contact régulier avec le vendeur afin de définir les points d'actions visant l'optimisation de la commercialisation du bien
- Conseil sur les points juridiques et techniques avant la rédaction du compromis de vente
- Accompagnement du vendeur jusqu'à la signature de l'acte authentique. Il est à noter que *si vous acceptez que le compromis de vente soit rédigé par notre agence, **aucun frais supplémentaire ne sera facturé**, cette prestation étant comprise dans nos honoraires.*

VOTRE RECHERCHE DE BIENS

Champs obligatoires *

Nom *:

Prénom *:

Tél* :

Email *:

Type de biens : Appartement

Maison

Terrain

Garage/ parking

Autres

Type : Studio

T1

T1 Bis

T2

T3

T4

T5

T6

T7

T8

Nombres de chambres : 1 2 3 4 5 6 autres

Budget max

€

Code postal

Secteur / ville

Autres préconisations :

.....
.....

DEFISCALISATION.

Nous sommes à même de vous apporter une réponse personnalisée et repositionner votre fiscalité pour répondre à vos préoccupations notamment sur les thèmes suivants:

La création de revenus complémentaires : Nous sommes tous soumis à une importante baisse de notre pouvoir d'achat accentué par la fiscalité actuelle. Pourquoi ne pas se servir de vos impôts pour vous créer des revenus complémentaires ?

La retraite : avec l'effet du « papy boom », les projections des économistes démontrent qu'en moyenne nos revenus seront minorés de l'ordre de 30% . Pourquoi ne pas anticiper d'ores et déjà cette baisse de revenus, tout ceci par le biais de notre fiscalité ?

La création d'un capital : comment se créer un capital supplémentaire afin de faire face notamment à l'actuel désengagement des pouvoirs publics ?

La Fiscalité : Comment faire face à l'augmentation généralisée de la pression fiscale et se servir de l'argent que vous consacrez à vos impôts pour l'investir et valoriser votre patrimoine ?

La Prévoyance : comment vous protéger et protéger vos proches ?

Des solutions existent, tout ceci en consacrant l'argent que vous consacrez à vos impôts !

Ces solutions ne concernent pas que les plus riches !

Renseignez-vous car de source INSEE, 50% des contribuables ne savent pas à qui s'adresser, 25% ne prennent pas le temps et 10% ignorent des textes législatifs et ou réglementaires.

Comment faire ? : en choisissant parmi ces 5 objectifs patrimoniaux et en prenant rendez-vous avec nous afin de remplir un dossier qui sera adressé à une équipe de fiscalistes, il nous sera possible dans un délai de 15 jours de vous contacter et de vous proposer une solution personnalisée.