

Nos honoraires - Vente

Les honoraires qui suivent sont valables pour **tout types de mandat**.

Pour toutes transactions de biens destinées à un **usage professionnel** (locaux, bureaux ou biens d'habitation avec changement d'usage) le barème des honoraires s'entend **hors taxes**.

Pour toutes transactions de biens destinées à des **particuliers**, le montant des honoraires est **TTC**.

Parking : Forfait de 1 800€

Garage : Forfait de 2 800€

Prix de vente :	Valeur
< 135 000€	7 500€
135 001€ - 155 000€	7%
155 001€ - 175 000€	6,6%
175 001€ - 195 000€	6,3%
195 001€ - 215 000€	5,8%
215 001€ - 250 000€	5,5%
250 001€ - 320 000€	5,2%
320 001€ - 400 000€	5%
400 001€ - 535 000€	4,6%
535 001€ - 735 000€	4,3%
735 001€ - 1 000 000€	4%
> 1 000 001€	3,85%



POULPIQUET
IMMOBILIER

Poulpiquet Immobilier Gestion

Poulpiquet Immobilier Gestion, c'est **trois métiers réunis** :

Gestion Locative

- Loi du 6 Juillet 1989
- Normes comptables
- Normes NF
- Le code de la construction et de l'habitation

Location d'immeubles et fonds de commerce

- Loi du 6 Juillet 1989
- Baux de droit commun
- Baux commerciaux

Syndic de copropriété

- Loi du 10 Juillet 1965
- Décrets d'application
- Loi ALUR

Synthèse de nos honoraires - 2024

Optimisation de votre revenu locatif		Honoraires Bailleurs	Honoraires Locataires
Nantes et sa région	Expertise et estimation de la valeur locative.	1,08€ TTC / m ² de SH	
	Communication et stratégie de commercialisation.		
		Dans la limite de 8% des loyers locatifs	
Zone tendue selon le décret n°2013-392 du 10 Mai 2023	Organiser et assurer les visites locatives.	10€ TTC / m ² de SH	10€ TTC / m ² de SH
	Sélectionner et établir les dossiers des preneurs.		
	Rédiger et faire signer le contrat de bail.		
	Établir l'état des lieux d'entrée et la remise des clés.	3€ TTC / m ² de SH	3€ TTC / m ² de SH

Mandat de Gestion Expérience

de 4,16% HT* des encaissements

5% TTC* des encaissements

Mandat de Gestion Efficience

de 6% HT* des encaissements

de 7,2% HT* des encaissements

Mandat de Gestion Assurance comprenant la Garantie des Loyers Impayés

de 7,91% HT* des encaissements

de 9,5% HT* des encaissements

*Ces taux peuvent faire l'objet de variation homothétique selon la complexité du dossier - Il est par définition, négocié de gré à gré.



POULPIQUET
IMMOBILIER

Nos honoraires - Gestion Location

En gestion location, nous vous proposons trois types de mandats, pour vous garantir une **offre commerciale adaptée** !

Expérience	Efficiency	Assurance
Facilité	Tranquillité	Premium
5% TTC des encaissements	7,2% TTC des encaissements	9,5% TTC des encaissements
Comptabilité	Comptabilité Représentation Technique	Comptabilité Représentation Technique Assurance risque locatif

Le mandat Expérience à 5% TTC

I. La gestion comptable de votre bien :

- Appels et encaissements des loyers et des charges.
- Révision des loyers et régularisation des charges annuellement.
- Représentation pour toutes les obligations techniques administratives concernant votre bien auprès des organismes tiers (fisc, administration locale...).
- Remise d'un compte rendu de gestion mensuel, annuel et sur demande.

Mes options :

- Accompagnement à la vie de la copropriété et représentation aux assemblées générales.
- Aide à la déclaration des revenus fonciers.
- Rédaction du bail en concours et signature bailleur.
- Établissement de votre état des lieux.

Le mandat Efficience à 7,2% TTC

I. Le forfait de gestion comptable et administrative de votre bien :

- Appels et encaissements des loyers et des charges.
- Révision des loyers et régularisation des charges annuellement.
- Représentation pour toutes les obligations techniques administratives concernant votre bien auprès des organismes tiers (fisc, administration locale...).
- Remise d'un compte rendu de gestion mensuel, annuel et sur demande.
- Règlements des factures, charges de copropriété, taxes diverses et tenue comptable des lots.
- Recouvrement des loyers impayés antérieurs ou nouveaux.
- Accompagnement à la vie de la copropriété et représentation aux assemblées générales,
- Aide à la déclaration des revenus fonciers.

II. Le forfait de gestion technique de votre bien :

- Consolider votre revenu en vous guidant dans l'amélioration et la conservation de votre patrimoine.
- Assister à la livraison de votre bien et à la levée des réserves, visite de fin de parfait achèvement.
- Mettre en œuvre les garanties pré-contractuelles.
- Réaliser des états des lieux de sortie pointilleux en s'appuyant sur des outils performants.

Le mandat Assurance à 9,5% TTC

Le mandat Assurance comprend le mandat Efficience à un taux préférentiel de 7% TTC, avec en supplément, la garantie des revenus locatifs (GLI).

- Loyers Impayés : plafond de 90.000 € quittance mensuel de 2.300 €
- Dégradation Immobilière : 7.700 €
- Protection juridique : 4.000 € avec un seuil d'intervention fixé à 400 €

Quid de la garantie des loyers impayés :

La garantie des loyers impayés s'applique exclusivement sur les **locaux à usage d'habitation bénéficiant d'un bail en vigueur**, et dont la solvabilité du locataire ne dépasse pas un taux d'effort de 35 %.

Le montant maximum garanti par l'assurance pour toutes les garanties est de **90 000€** avec un plafond de loyer maximum de **2 300€**.

Les pertes pécuniaires sont prises en charges à compter **du premier terme impayé et ce jusqu'à la remise des clés ou la reprise des lieux**. Toutefois, une **franchise de 1 mois** est comprise du fait de l'épuisement du dépôt de garantie ou en cas d'absence ou d'impayé de dépôt de garantie.

Le premier règlement intervient **après le 4ème mois avec effet rétroactif** au premier terme impayé. Les pertes garanties comprennent les loyers, charges et taxes éventuelles, les indemnités d'occupation, les frais de procédure et d'expulsion et de recouvrement, la régularisation des charges et taxes d'ordure ménagères.

La garantie ne prend pas en compte les dépôts de garantie non payés, les locations inférieures à 12 mois et les locations de résidence secondaires, ainsi que notamment la location des emplacements de parking et caves isolées d'un bail principal.



Quid de la détérioration immobilière :

La garantie de détérioration immobilière s'applique exclusivement sur les **locaux à usage d'habitation bénéficiant d'un bail en vigueur.**

Le montant maximum de capital garanti par le contrat pour toutes les garanties est de **90 000€.**

Le plafond de la détérioration immobilière est évalué à la valeur maximum de **7 700€.**

Les pertes pécuniaires sont prises en charges à compter de **l'épuisement du dépôt de garantie.**

Toutefois, une **franchise de 1 mois** est comprise en cas d'absence ou d'impayé de dépôt de garantie.

Les pertes garanties sont **toutes les dégradations et destructions imputables au locataire** faites aux biens immobiliers par nature et par destination.

Ainsi, les frais de réparation consécutifs à toutes les dégradations, destructions et altérations occasionnées par les occupants, les dommages matériels consécutifs à une procédure d'expulsion, les frais et honoraires des experts, la perte de loyer consécutive au temps de remise en état à concurrence de 2 mois de loyer charges comprises.

Toutefois sont exclus les dommages causés à des biens mobiliers, les réparations locatives, les dommages causés aux espaces verts, aménagements extérieurs et les dégradations dues à l'humidité ou à la condensation.

En outre, un taux de vétusté pourra être applicable dans la limite de 50 % (bien neuf 6% par an à compter de la date d'effet du bail, 16% en cas de bien ancien en bon état à compter de la date d'effet du bail).



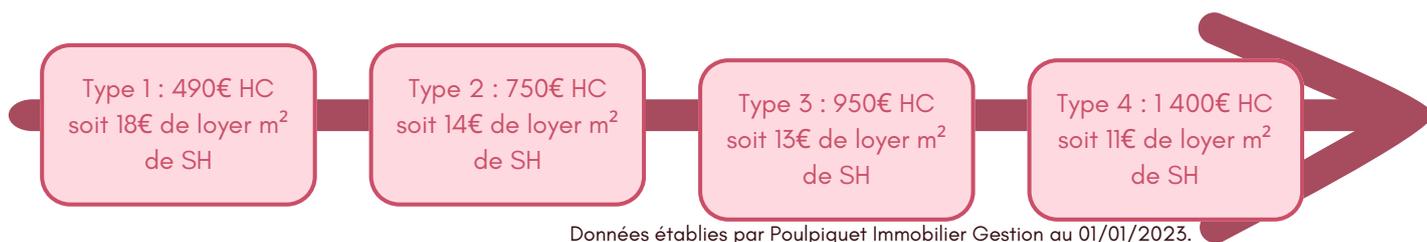
En savoir plus sur la location :

Phase 1 - L'estimation :

L'estimation de la valeur locative comprend l'intégration des facteurs de commercialités tenant principalement à l'emplacement, aux qualités intrinsèques du bien, à ses accessoires...

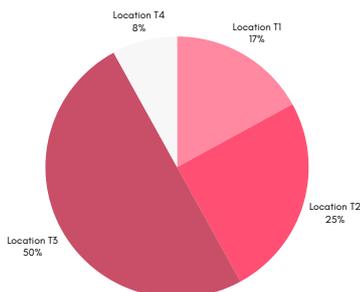
Deux unités de mesure principales sont retenues : la SH et la SU (La SU étant la SH + ½ de la SA dans la limite de 8m²)

Le prix moyen de location sur Nantes métropole peut être considéré comme suivant :



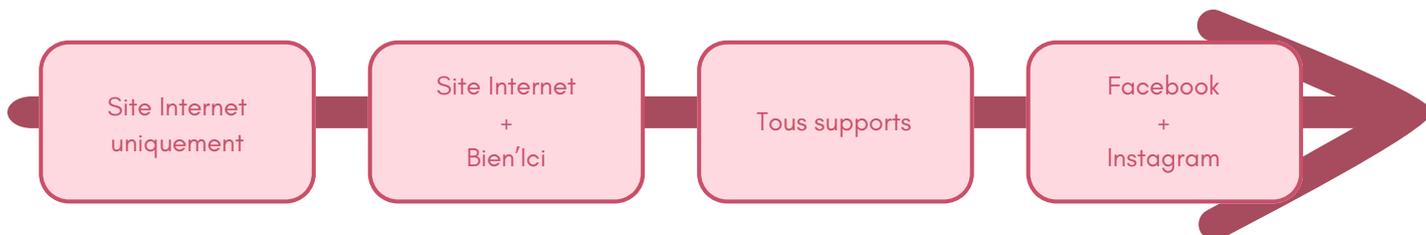
Données établies par Poulpiquet Immobilier Gestion au 01/01/2023.

Typologie locative au sein de Nantes Métropole :



Phase 2 - La commercialisation :

Cette étape comprend la mise en valeur du bien par la prise de photos, le checking des diagnostics, ainsi que le DEO (obligatoire chez PIGestion). Nous comprenons ensuite la création de la fiche ImmoFacile, Lolita, le tableau de bord... Et pour finir, nous mettrons votre bien en ligne et réceptionnerons les appels selon les besoins. À noter que la publication se fait sur les vecteurs de commercialisation selon les besoins entrants de contacts :



Par la suite, viendront le traitement des appels par définition des besoins clients (connaissance de la ville, besoin de circulation, situation de vie, caution, revenus...) et enfin les sélections des visites unitaires et donc la présentation du/des biens.



POULPIQUET
IMMOBILIER

En savoir plus sur la location :

Phase 3 - La sélection :

En ce qui concerne le dossier, quatre grands types de documents sont à nous remettre :

1. Justificatif d'identité
2. Justificatif de ressources
3. Justificatif d'activités professionnelles
4. Justificatif de domicile

Nous sélectionnons ensuite le candidat locataire dont le dossier est complet, et répondant aux critères comptable et de solvabilité principalement (trois fois le montant du loyer, caution de 33%, de 70% de ses revenus).

Nous présentons ensuite le dossier au propriétaire bailleur pour validation ou information par envoi numérisé, et obtenons un retour positif dans 99,99% des cas ! Suite à ce retour, nous informons le nouveau locataire et mettons en place le processus rédactionnel et l'état des lieux d'entrée.

Les critères de choix du locataire :

Il ressort de notre devoir de conseil, au terme de l'article 1992 du Cciv., de s'assurer que se trouve réunies toutes les conditions nécessaires à l'efficacité juridique de la convention. Nous devons contrôler la cohérence et la véracité des documents fournis avec si nécessaires des investigations complémentaires. (verif-avis.gouv) La solvabilité est mesurée au regard d'un taux dit suffisant de 35% maximum.

Objectivement : à-t-il assez de ressources ?



Subjectivement : à-t-il la volonté de payer son loyer ?
En cas de difficultés sera-t-il disposé à un arrangement amiable ?

En savoir plus sur la location :

Phase 4 - Bail et actes divers (7 à 10 jours) :

J-7 : Vérification des pièces et validation du dossier

J-5 : Rédaction du bail et envoi de la caution personnelle et solidaire

J-3 : Réception de la caution par LRAR

J-2 : Envoi du bail par signature électronique aux locataires, cabinet, bailleur et caution

J-1 : Checking du dossier location et vérification technique d'usage - Comptabilité

Jour J : État des lieux d'entrée et remise des clés

The screenshot displays the DOCAPOST online signature interface. On the left, a 'Schéma du circuit de signature' (Signature Circuit Diagram) shows the flow from 'ANTOINE BOULANGER' (A.B.) through 'ETAPE 1' (M.G., A.L., C.A.) and 'ETAPE 2' (C.G., N.L., N.G.) to 'TERMINÉ'. The main content area shows the document details: '180913-NANTES-T3-20 RUE D'ALLONVILLE-BAIL GENTILS LALLIER'. Below this, there are two tables: 'VOS DOCUMENTS' and 'VOS ANNEXES'. The 'VOS DOCUMENTS' table lists 'DOCUMENT 1' with 58 pages and a size of 5 Mo. The 'VOS ANNEXES' table lists three items: 'ANNEXE 1' (9- FACTURATION.pdf, 71 ko), 'ANNEXE 2' (10- ACTES DE CAUTION.pdf, 2 Mo), and 'ANNEXE 3' (11- RCP-EDD - Réveries du Parc.pdf, 4 Mo). Each item has a 'VISUALISER' button.

Phase 5 - L'état des lieux :

L'état des lieux est une pièce maîtresse de notre activité. Elle consiste en la photographie instantanée de la qualité du bien au moment où le locataire entre dans ce dernier. Ce dernier est nécessairement **contradictoire** entre les parties. Chez PIGestion, l'EDL est réalisé uniquement et strictement de manière informatique en incluant systématiquement des photographies des éléments retenus. Ce dernier sera envoyé au locataire, bailleur et à l'agence pour une signature électronique.

Ces données seront stockées pendant 10 ans et les photos en grands formats.

En savoir plus sur la location :

Le pré-état des lieux :

"Un départ bien préparé, c'est un dépôt de garantie restitué !"

C. Arenou

PRÉPARATION DE L'ÉTAT DES LIEUX	<ul style="list-style-type: none">• Bien vider le logement et ses annexes (parking, garage, cave, grenier...).• Si balcon et/ou terrasse: Vider et nettoyer (mousses incluses).• Si jardin : entretenir, tondre, tailler les haies (les débris doivent être évacués).• Vérifier si vous avez toutes les clés, vigiks, émetteurs... remis lors de votre entrée dans les lieux. Ces derniers doivent être intacts et fonctionnels.• Si vous ne disposez plus de tous ces émetteurs, veuillez les faire refaire par le syndic.
SOLS, MURS, VITRES	<ul style="list-style-type: none">• Shampooiner les moquettes et cirer les parquets anciens.• S'assurer du bon nettoyage des faïences, carrelages et sols PVC.• Les éléments décoratifs (stickers...) devront être retirés et les supports exempt de traces et/ou de trous.• Penser également à nettoyer les vitres, les baies vitrés et les lames de volets roulants.
ENTRETIEN COURANT LOCATIF	<ul style="list-style-type: none">• Les joints sanitaires souples sur les éviers, lavabos, baignoires et/ou douches ne doivent être ni noircis, ni jaunis, ni décollés. Les joints ciments doivent être propres et sans moisissures.• Vérifier le bon état des joints de robinetteries, nettoyer les siphons et vérifier leur étanchéité.• Nettoyer le flexible et le pommeau de douche en cas d'absence de calcaire, remplacer ces derniers si besoin.• Nettoyer intégralement votre logement (sans oublier les interrupteurs, les poignées, les prises, les plinthes...).• Nettoyer le réfrigérateur et dégivrez le congélateur / freezer si vous disposez de ces équipements.• Nettoyer soigneusement le four, les plaques de cuisson et la hotte, si vous en disposez.• Nettoyer et détartrer les WC. Refixez ou remplacer l'abattement si besoin.• Nettoyer les bouches de ventilation.• Reboucher soigneusement les trous et refixer les prises descellées.• Laisser une ampoule dans chaque pièce.
ADMINISTRATIF	<ul style="list-style-type: none">• Si votre logement est équipé d'une chaudière, fournissez l'attestation d'entretien obligatoirement réalisé dans les 12 derniers mois.• Fournir la copie de vos factures énergétiques et téléphoniques avec les numéros de contrat et numéros de point de livraison le cas échéant.• Si vous ne pouvez être présent à l'EDL, n'oubliez pas de nous fournir une procuration (modèle disponible au cabinet).• La restitution des clés est définitive.

