



BIENVENUE CHEZ



PROPERTIMO

by Consultim

LE PROPERTY MANAGER SPÉCIALISTE DE LA LOCATION MEUBLÉE
SOUS BAIL COMMERCIAL

Ce livret vous est spécialement destiné,
vous y trouverez toutes les informations utiles relatives
au suivi des acquisitions et à la gestion locative.



LE SAVOIR FAIRE DE PROPERTIMO

« PROPERTIMO ou la gestion simplifiée de l'investissement en Location Meublée Non Professionnelle (LMNP) et ce de la réservation à la livraison du bien, et pendant toute la durée du bail commercial.

Accompagner nos clients investisseurs tant dans le suivi de chantier, que dans le suivi administratif de leur investissement par la gestion de loyers, et au plan juridique pour préserver leurs intérêts, (représentation aux assemblées générales de copropriétés, aux expertises etc...), telles sont les missions de notre filiale.

Une équipe dédiée à l'investissement de nos clients pendant toute sa durée de vie, voilà le pari du nouveau Property Management version CONSULTIM.

PROPERTIMO représente le lien entre le client investisseur (bailleur), le gestionnaire de patrimoine, l'exploitant (preneur à bail), le syndic de copropriété, et se positionne comme un acteur incontournable.

Adhérer à PROPERTIMO, c'est s'assurer une gestion pérenne, un accompagnement efficace, permettant la tranquillité tout au long de la vie de l'investissement de nos clients. »

Isabelle LEVY

Directrice Générale Propertimo

LES DIFFÉRENTS INTERLOCUTEURS :



LE PROPERTY MANAGER SPÉCIALISTE DE LA LOCATION MEUBLÉE SOUS BAIL COMMERCIAL



PROPERTIMO...

... assure le suivi des acquisitions VEFA

- Suivi de l'opération immobilière
- Réponses aux questions relatives à la construction
- Suivi des appels de fonds
- Informations sur l'achèvement des travaux et sur la livraison de la résidence

... se charge de la gestion courante

- Appels des loyers
- Répartition et paiement des charges de copropriété
- Participation aux assemblées générales
- Émission des factures
- Calcul d'indexation des loyers

POUR UN INVESTISSEMENT CLÉS EN MAIN QUI ASSURE
TRANQUILLITÉ ET SÉRÉNITÉ !

55 M €

Loyers sous gestion

90

Résidences

8 500

Logements gérés

28 ans

d'accompagnement

01. SUIVI DES ACQUISITIONS VEFA

Vous avez investi dans une résidence en l'Etat Futur d'Achèvement.

Le service Suivi des Acquisitions vous accompagne pour tout ce qui concerne l'achat et la construction de votre bien immobilier, jusqu'à l'ouverture de la résidence.

Nous vous informons régulièrement sur l'évolution des travaux et les différentes étapes du chantier et vous guidons sur les démarches à effectuer.

Les questions que vous pourriez vous poser ?

Mon bien est vendu en l'état futur d'achèvement, comment vais-je le régler ?

Le premier paiement est effectué chez le notaire pour la signature de l'acte authentique. Le promoteur émettra ensuite des appels de fonds selon l'échelonnement prévu à l'acte, en fonction de l'avancement des travaux. Une attestation d'architecte sera jointe à chaque appel de fonds. Cet appel de fonds devra être transmis à votre établissement bancaire, daté et signé de votre part après y avoir apposé la mention « bon pour paiement », accompagné de l'attestation correspondante.

Comment vais-je obtenir le remboursement de la TVA ?

Le cabinet comptable que vous avez missionné va procéder à votre immatriculation auprès du Service des Impôts aux Entreprises puis effectuer les demandes de remboursement chaque trimestre suivant les règlements que vous avez effectués. Pour ce faire vous devrez chaque fin de trimestre adresser à votre comptable la copie des appels de fonds que le promoteur vous aura fait parvenir, ainsi que vos justificatifs de paiements.

J'ai opté pour un financement HT et je reçois un appel de fonds TTC, est-ce normal ?

Oui. Seul le financement de votre immobilier est HT, l'acquisition reste TTC. C'est pourquoi les appels de fonds sont TTC et vous sont adressés jusqu'à hauteur de 83.333 % du montant TTC de votre immobilier. Attention, le financement HT ne s'applique pas au mobilier.

J'ai opté pour un financement HT, dois-je missionner un cabinet comptable pour effectuer les demandes de remboursement de TVA ?

Oui. Vous restez redevable auprès du promoteur de 100% du prix de vente. Votre financement porte sur 83.333% correspondant au montant HT. La TVA récupérée auprès des impôts sera reversée au promoteur, venant ainsi compléter vos propres règlements jusqu'à atteindre 100% du prix.

Comment réceptionner mon appartement après achèvement des travaux ? Devrais-je me déplacer ?

Sur certaines typologies de résidences (essentiellement Ehpad), la mise à disposition se fait directement entre promoteur et exploitant. Les propriétaires n'ont alors aucune démarche à effectuer.

Dans d'autres cas, le promoteur adresse une convocation aux propriétaires. Il convient alors, soit de prendre rendez-vous afin d'assister à la remise des clés, soit de donner pouvoir afin de vous faire représenter par une personne de votre choix ou par le preneur à bail si votre bail prévoit un pouvoir de représentation.

Sous quel délai vais-je recevoir mon titre de propriété ?

L'envoi du titre est effectué par le notaire de l'opération après enregistrement auprès du bureau des hypothèques, plusieurs mois après la date de régularisation de l'acte authentique. Dans le cas où votre notaire serait intervenu à l'acte, le titre ne vous sera pas adressé directement mais sera transmis à votre notaire. Il lui appartiendra de vous le faire suivre.

Ai-je des démarches à effectuer vis-à-vis de la taxe foncière ?

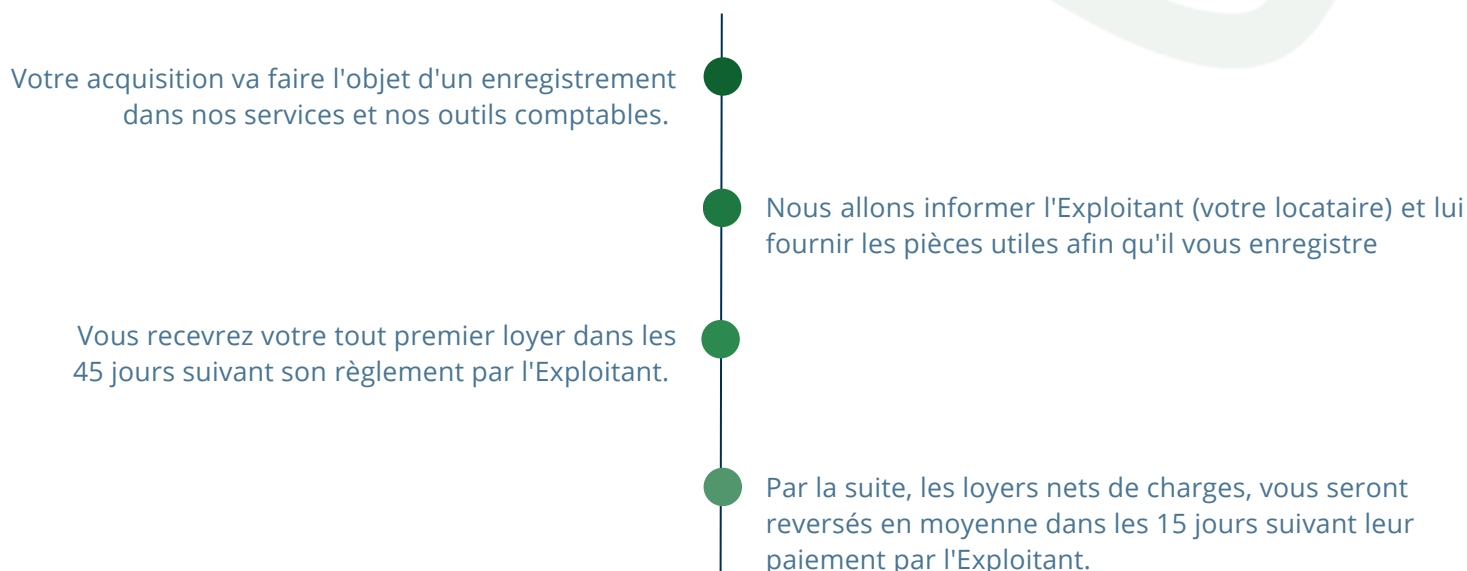
Oui. Afin de permettre le calcul de la taxe et bénéficier le cas échéant d'une exonération partielle de deux ans, vous devrez déposer une déclaration 6660 rev dans les 90 jours de l'achèvement de votre bien. Nous vous adresserons une information le moment venu afin de vous guider dans la démarche.

02. GESTION LOCATIVE

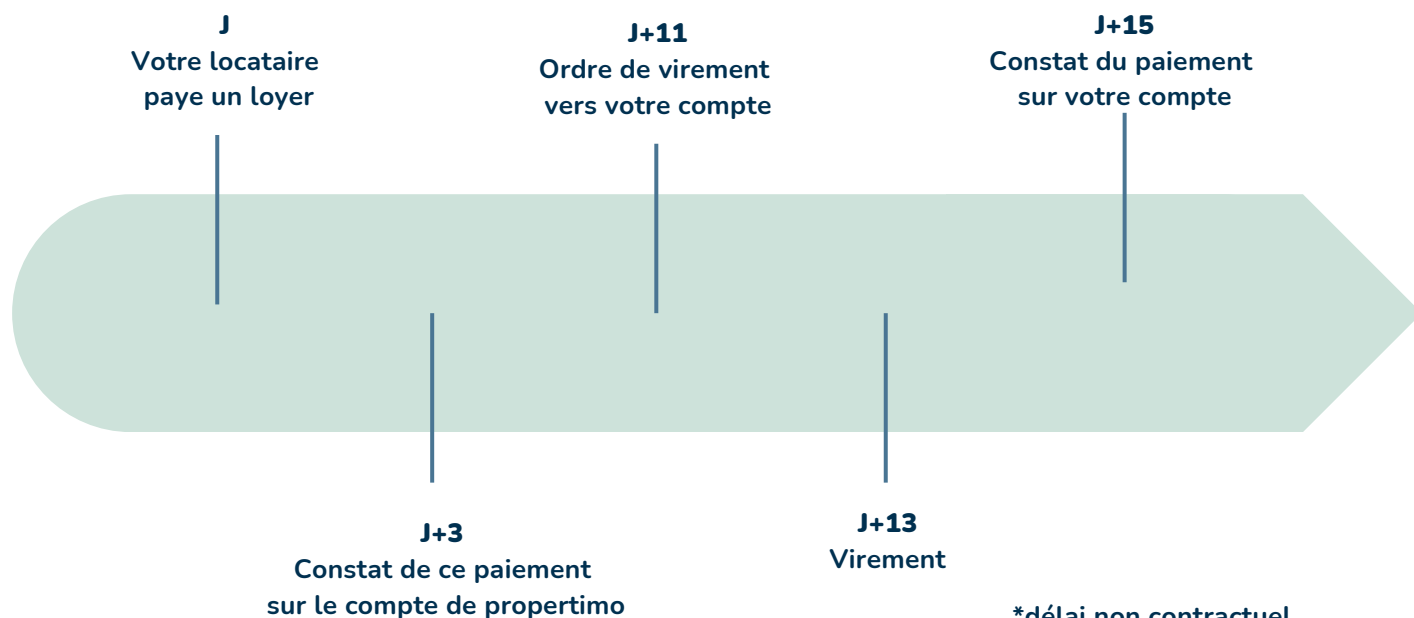
Vous avez investi dans une résidence achevée ou votre bien VEFA est maintenant livré.

Le service gérance vous accompagne dans la durée et s'occupe pour vous de la facturation des loyers auprès de l'exploitant preneur à bail, des calculs de revalorisation, du règlement des charges de copropriété vous incombant, de vous représenter en assemblée générale de copropriété...

A. Création et mise en place de votre dossier



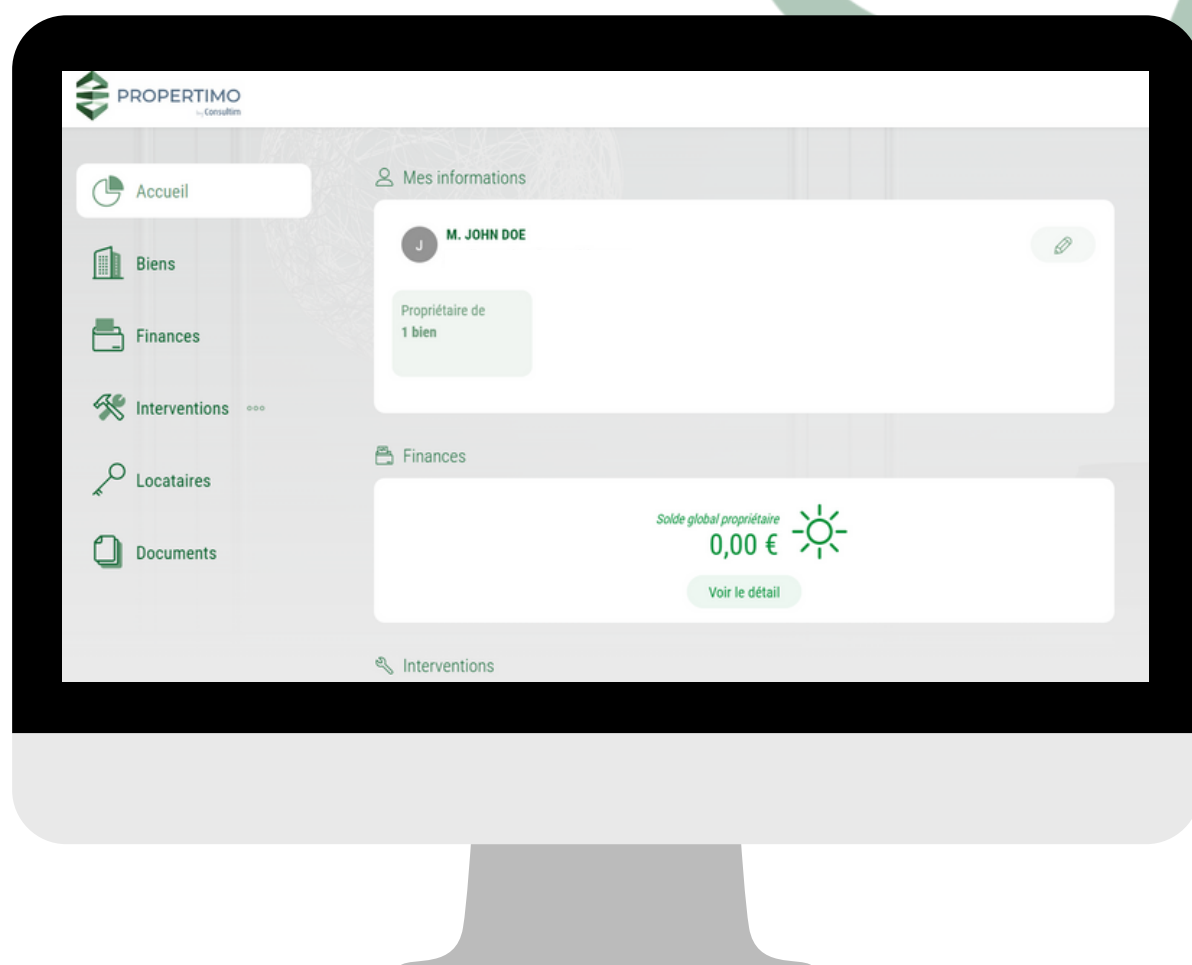
Voici le cheminement classique de reversement de votre loyer*



B. Espace client

Dès la signature du contrat de réservation, Propertimo met à votre disposition un espace client sur lequel se trouve l'ensemble des documents dématérialisés relatifs à la résidence et au logement :

- Bail
- Mandat de gestion
- Suivi des appels de fonds
- Factures
- Relevés de gérance
- Procès-verbal d'assemblée générale



C. D'un point de vue administratif



Nous établissons pour vous les factures de loyer et factures d'honoraires détaillant les différents montants de TVA. Ces éléments sont indispensables à la comptabilité de votre activité de loueur meublé.

Lors de la mise en paiement de votre loyer, nous vous adressons un compte rendu de gérance reprenant les loyers encaissés et factures déduites (honoraires, charges de copropriété...) Les factures sont jointes à vos comptes rendus de gérance et déduites du virement que vous recevez. Vous n'avez aucun règlement à nous adresser.

Ces documents sont déposés sur votre espace client.

Vous retrouverez les factures de loyer dans le dossier « Locataires », les comptes rendus de gérance et factures annexés dans le dossier « Compte-rendu de gestion »

Les questions que vous pourriez vous poser ?

Le loyer versé sur mon compte n'est pas toujours le même, pourquoi ?

Les charges que vous payez évoluent. Vous pouvez également avoir des travaux à régler (assez rarement les premières années en VEFA)

Ensuite votre loyer est revalorisé à chaque échéance d'indexation prévue au bail.

Nous vérifions ces éléments pour vous et vous les détaillons au travers du compte rendu de gérance.

Dois-je souscrire une assurance Propriétaire Non Occupant (assurance PNO) ?

La loi ALUR de 2014 impose cette obligation à tous les propriétaires de biens soumis au statut de la copropriété que sont les appartements des résidences meublées.

C'est pourquoi nous avons intégré cette assurance dans nos mandats au travers du Pack Services.

Vous n'avez ainsi aucune démarche à effectuer. Nous informons l'assureur pour vous. Vous recevrez votre attestation de couverture dans les semaines suivant votre acquisition ou la livraison de votre bien en cas d'acquisition en VEFA.

A quoi correspondent les charges de copropriété ?

Elles correspondent aux frais de fonctionnement de l'immeuble, tels de l'électricité et l'eau des parties communes, les contrats d'entretien de la résidence (espaces verts, nettoyage, ascenseur, portail automatique, etc ...) l'assurance de la copropriété, les honoraires du syndic et différents frais administratifs. Ces 3 derniers éléments constituent la part propriétaire, non récupérable auprès du locataire.

Que faire si je reçois un appel de fonds de la part du syndic ?

Il ne faut surtout pas le régler mais nous l'adresser par mail. Nous nous chargeons de contrôler la répartition charges locatives et charges non locatives et réglons la part qui vous incombe par déduction sur votre loyer.

Je reçois ma convocation à l'assemblée générale de copropriété, que faire ?

Différentes possibilités s'offrent à vous.

Nous pouvons vous représenter à cette assemblée si vous ne souhaitez pas y assister. Dans ce cas il faut nous adresser le pouvoir joint à la convocation.

Vous pouvez également assister à cette assemblée en vous rendant au lieu et heure indiqués sur la convocation ou en vous connectant si cette assemblée est convoquée en visio.

Vous pouvez aussi, suivant les cas, voter par correspondance en retournant le formulaire de vote au syndic.

Dans tous les cas nous sommes là pour répondre à vos questions.

Comment demander le remboursement de la taxe d'ordures ménagères ?

Cette taxe d'enlèvement des ordures ménagères est un élément de votre Taxe Foncière. Sauf mention contraire prévue au bail, celle-ci est remboursable par l'occupant.

Il faudra donc, chaque année, nous transmettre copie intégrale de votre taxe foncière et nous adresserons une demande de remboursement à l'exploitant de la résidence.

Comment savoir qui est mon gestionnaire Propertimo ?

C'est la personne qui vous informe par mail à chaque règlement de loyer. Vous retrouvez son nom sur vos comptes rendus de gérance et sur votre espace client, onglet Contacts de votre bien.