

La Gestion Locative

GTS Immobilier, 26 rue de Bordeaux BP 91434 TOURS Cedex 1

Tél : 02 47 666 667 - Fax : 02 47 664 681

E-Mail : info@gtsimmobilier.com - Site Internet : www.gtsimmobilier.com

Confier son appartement, sa maison en gestion locative à une agence immobilière est une démarche importante pour chacun d'entre vous.



En effet, un propriétaire est soucieux de connaître la qualité de la gestion de l'agence et s'interroge sur les éléments suivants :

Mon locataire a donné son préavis,

- ▶ Est-ce que l'agence va trouver rapidement un nouveau locataire ?
- ▶ Suite à l'état des lieux de sortie, mon bien sera-t-il restitué en bon état ?
- ▶ Si des travaux sont nécessaires à la remise en état, qui va payer ?

Aurai-je la garantie de percevoir mes loyers et dans quel délai ?

- ▶ Si le locataire ne paye pas, qui va le relancer ?
- ▶ A quelle date, vais-je percevoir mon loyer ?

Sur le plan administratif

- ▶ Comment suis-je informé d'un départ de locataire ?
- ▶ Si j'ai besoin de document, comment dois-je procéder ?
- ▶ Pour ma déclaration de revenus fonciers, quel régime fiscal est le mieux adapté à ma situation fiscale ?

C'est parce que nous avons les réponses à vos attentes que

GTS Immobilier

est devenu le spécialiste de la gérance locative sur toute l'Indre-et-Loire

Que vous proposons-nous ?

- 1. Bénéficiez de notre importante demande locative;**
- 2. Une gestion personnalisée de votre bien ;**
- 3. La possibilité de vous assurer contre les loyers impayés ;**
- 4. Plusieurs niveaux de prestations.**

*Bénéficiaire de notre importante
demande locative*

1.1 Grâce à l'emplacement de notre Agence

Notre Agence est située en plein cœur de Tours dans l'une des rues les plus fréquentées de la ville

- ☞ À proximité de la gare ferroviaire et routière
- ☞ À 200 mètres de l'office de tourisme
- ☞ À 30 mètres de la place « Jean Jaurès » et de l'hôtel de ville

Devant notre agence, chaque heure passe :

3.000 personnes du lundi au vendredi

12.000 personnes le samedi



1.2 Nous possédons des contacts privilégiés

Avec les plus grandes entreprises d'Indre et Loire :

- Les Fonctionnaires
- Les Militaires
- Les Salariés du secteur privé



Nous travaillons en étroite collaboration avec le C.I.L.
(Comité Interprofessionnel du Logement Val Touraine)
qui représente :

70.000 salariés
1.200 entreprises

1.3 Notre Site Internet : www.gtsimmobilier.com

Il rencontre un véritable succès.

Toutes nos propositions de location sont toujours actualisées.

Chaque Internaute peut visualiser :

- Les types de produits,
- Les descriptifs complets des biens sélectionnés,
- La situation géographique, la localisation,
- Les disponibilités,
- Les loyers quittancés,
- Une multitude de photographies, (intérieures et extérieures),
- Des adresses utiles pour faciliter son emménagement.

Si toutefois « l'Internaute » ne trouve pas l'appartement ou la maison de son choix, il peut laisser une requête personnalisée. Ainsi dès qu'un bien correspondant à sa demande sera à nouveau disponible, il en sera automatiquement informé en priorité par e-mail.



1.4 La Fidélité de nos locataires

Grâce,

⇒ à notre stratégie interne de communication,

⇒ aux bonnes relations que nous entretenons avec nos locataires,

nous réussissons à en reloger à travers notre portefeuille d'offres.

1.5 Pas de frais d'agence pour les candidats locataires

Dans le cadre de notre mandat de gestion locative, nous ne prenons pas de frais d'agence pour les locataires. Le locataire a donc le choix, soit :

- ☞ de se rendre dans une autre agence et de payer des frais d'agence
- ☞ de se rendre chez GTS Immobilier et **de bénéficier d'une prestation gratuite !**

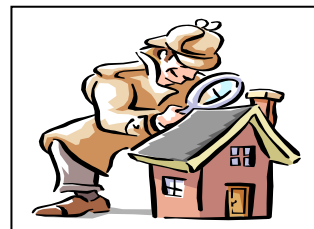
Une gestion personnalisée de votre bien

GTS Immobilier :

2.1 Une Entreprise à taille humaine

Nos clients ne sont pas simplement des dossiers.

Nous visitons systématiquement tous nos produits.

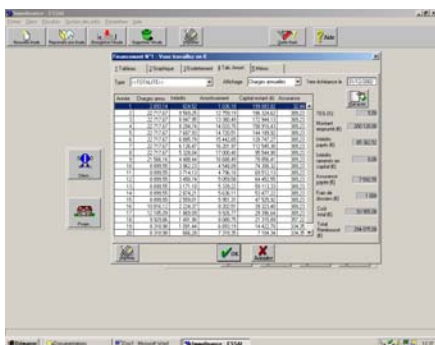


2.2 Des moyens modernes, performants et interactifs

Nous travaillons sur réseau informatique avec des logiciels professionnels performants :

Logiciel de gestion immobilière.

Logiciel de Gestion de Patrimoine « Topinvest , Défiscal, Immo Finance ».



Nous bénéficions pour chacun de nos logiciels d'un contrat de maintenance et de mise à jour en fonction de l'actualité fiscale et juridique.

Notre matériel informatique est sans cesse renouvelé pour être à la pointe de la technologie informatique, Scanners, appareils photos numériques, ordinateur portable, stations fixes, imprimantes laser, imprimantes couleur, réseau Internet, ADSL ...



2.3 Gestion Interactive par Internet

Pour les personnes qui ont la possibilité de consulter Internet,

Elles auront, par le biais de codes confidentiels, directement accès à leurs dossiers et pourront donc avoir la possibilité de gérer leur compte « en ligne ».

Chacun de nos clients aura la possibilité de visualiser les documents suivants :

- ☞ Compte rendu de gestion,
- ☞ Situation de trésorerie,
- ☞ Bail,
- ☞ Etat des lieux,
- ☞ Devis,
- ☞ Facture ...

2.4 Un engagement à travers un mandat et un cahier des charges précis

Nous nous engageons contractuellement à :



- ☞ **Ne jamais laisser visiter seul nos clients dans les appartements disponibles,**
- ☞ Sélectionner les futures locataires et vérifier leur solvabilité,
- ☞ Effectuer les états des lieux avec nos documents internes, de manière précise et irrévocable,
- ☞ Vous avertir par lettre recommandée avec AR, du congé de votre locataire,
- ☞ Effectuer le paiement de vos loyers par virement bancaire à partir du 15 de chaque mois,
- ☞ Demander systématiquement l'accord de chaque propriétaire sur l'engagement de travaux à réaliser si les devis sont supérieurs à 250 € HT,
- ☞ **Ne pas prendre de rémunération supplémentaire pour faire exécuter des travaux,**
- ☞ Travailler avec des artisans sélectionnés en fonction de leurs domaines d'activité et de leurs compétences,
- ☞ Vous informer par courrier sur les événements exceptionnels concernant votre bien, (augmentation de loyer, fuite d'eau, travaux ...),

2.5 Le Conseil

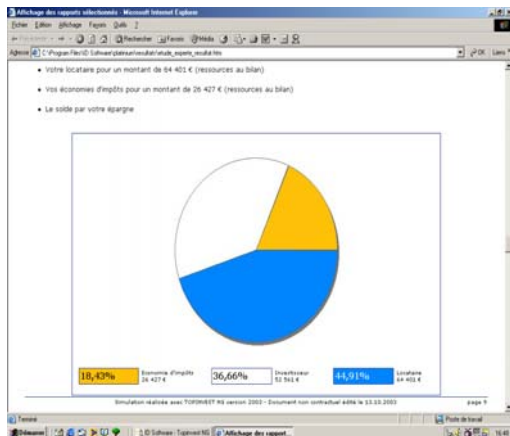
En fonction de l'actualité fiscale, nous sommes en mesure de vous proposer les meilleures solutions personnalisées pour votre fiscalité.



MICRO BIC
MICRO FONCIER
BESSON ANCIEN
BESSON NEUF AVANT OCTOBRE 2002
BESSON NEUF APRÈS OCTOBRE 2002
DE ROBIEN NEUF
DE ROBIEN ANCIEN
RÉGIME GÉNÉRAL
MÉHAIGNERIE
PONS
MONUMENTS HISTORIQUES
MEUBLÉ PROFESSIONNEL
PÉRISOL
DÉFISCALISATION
LOI BORLOO

Nous pouvons également faire des simulations afin de minimiser votre pression fiscale.

Pour des demandes spécifiques, nous travaillons avec les meilleurs cabinets comptables, juridiques, et fiscaux sélectionnés en fonction des domaines d'activité et des compétences...



Les assurances

Pour une gestion « sans souci », nous avons la possibilité de vous proposer les assurances suivantes :



Assurance Loyers Impayés

Résultat du non-paiement des loyers, charges et taxes récupérables, par les locataires défaillants :

- Pas de délai de carence
- Sans limite de somme
- Sans franchise
- Remboursement dès le 4^e mois à compter du premier terme impayé
- Indemnisation sans limite de durée

Garantie Contentieuse

Prise en charge des frais de justice et d'intervention pour les procédures de recouvrement des impayés constitués par des loyers, charges et taxes prévues au bail dont la gestion est confiée à GTS Immobilier, dans la limite de 4 575 € par sinistre.

Défense recours

L'assureur garantit la protection juridique de l'assuré à l'occasion d'un litige l'opposant à son locataire, dans la limite de 2 290 € TTC par sinistre (seuil d'intervention : litiges dont l'intérêt en principal est supérieur à 382 € TTC)

Détériorations immobilières

Dégradations du fait du locataire, dans la limite maximum de 7 625 € par sinistre, franchise : 382 € TTC.

Perte pécuniaire consécutives à des détériorations immobilières : plafond = 1 mois de loyers.

Assurances Carences locatives

Lors d'une relocation le bien reste vide :

- Indemnisation 4 mois dégressif : (100,80,70,50% du loyer précédent)
- Franchise 2 mois

Nos prestations

Prestations assurées auprès du locataire :

Encaissements - Recouvrement

- ☞ Envoi des avis d'échéances,
- ☞ Encaissement des loyers,
- ☞ Encaissement des charges,
- ☞ Encaissement des dépôts de garantie,
- ☞ Encaissement des éventuelles indemnités d'occupation,
- ☞ Délivrance des quittances,
- ☞ Révision et augmentation des loyers,
- ☞ Réajustement des charges de copropriété dues par le locataire,
- ☞ Relance des impayés selon notre processus de recouvrement.

Congés

- ☞ Recevoir les préavis,
- ☞ Accusé réception du préavis au locataire,
- ☞ Donner tous congés,
- ☞ Etablissement du solde du locataire.

Gestion courante

- ☞ Fourniture attestation CAF,
- ☞ Chaque année, demande de l'attestation d'entretien de chauffage,
- ☞ Chaque année, demande de l'attestation d'assurance en cours de validité.

Prestations assurées auprès du propriétaire :

Gestion courante

- ☞ Rétrocession mensuel des loyers au propriétaire par virement bancaire,
- ☞ Compte rendu annuel de gestion,
- ☞ Informations au propriétaire :
 - des augmentations de loyer,
 - du départ des locataires,
 - des dysfonctionnements éventuels de l'appartement.
- ☞ Déclaration administrative,
- ☞ Aide à la déclaration fiscale des revenus.

Gestion des travaux et sinistres

- ☞ Faire exécuter toutes réparations de faibles coûts pour les montants inférieurs à : 250 € HT,
- ☞ Faire exécuter tous travaux urgents (liée à la sécurité du bien ou de l'occupant) en avisant rapidement le propriétaire,
- ☞ Faire exécuter tous travaux importants non urgents après accord écrit du propriétaire pour les montants supérieurs à : 251 € HT,
- ☞ Gestion des sinistres (dégâts des eaux),
- ☞ Informer le propriétaire par lettre simple des rendez-vous pour les éventuelles expertises,
- ☞ Régler les factures de travaux aux fournisseurs.

Prestations non assurées :

- ☞ Recherche du locataire,
- ☞ Etat des lieux,
- ☞ Rédaction du bail.

Coût de la prestation

- ☞ Assiette de la rémunération : Loyers et charges quittancés,
- ☞ 3,40%TTC **déductible à 100% du revenu foncier.**

- ☞ **Option sécurité :** Assurance loyers impayés, garantie contentieuse, défense recours, détérioration immobilière : 2,20% déductible du revenu foncier,
- ☞ **Option sérénité :** Assurance loyers impayés, garantie contentieuse, défense recours, détérioration immobilière, carence locative : 4,70% déductible du revenu foncier.

Prestations assurées auprès du locataire :

Encaissements - Recouvrement

- ☞ Envoi des avis d'échéances,
- ☞ Encaissement des loyers,
- ☞ Encaissement des charges,
- ☞ Encaissement des dépôts de garantie,
- ☞ Encaissement des éventuelles indemnités d'occupation,
- ☞ Délivrance des quittances,
- ☞ Révision et augmentation des loyers,
- ☞ Réajustement des charges de copropriété dues par le locataire,
- ☞ Relance des impayés selon notre processus de recouvrement.

Congés

- ☞ Recevoir les préavis,
- ☞ Accusé réception du préavis au locataire,
- ☞ Donner tous congés,
- ☞ Etablissement du solde du locataire.

Gestion courante

- ☞ Fourniture attestation CAF,
- ☞ Chaque année, demande de l'attestation d'entretien de chauffage,
- ☞ Chaque année, demande de l'attestation d'assurance en cours de validité.

Prestations assurées auprès du propriétaire :

Location

- ☞ **Etats des lieux entrées et sorties**

Gestion courante

- ☞ Rétrocession mensuel des loyers au propriétaire par virement bancaire,
- ☞ Compte rendu annuel de gestion,
- ☞ Informations au propriétaire :
 - des augmentations de loyer,
 - du départ des locataires,
 - des dysfonctionnements éventuels de l'appartement.
- ☞ Déclaration administrative,
- ☞ Aide à la déclaration fiscale des revenus.

Gestion des travaux et sinistres

- ☞ Faire exécuter toutes réparations de faibles coûts pour les montants inférieurs à : 250 € HT,
- ☞ Faire exécuter tous travaux urgents (liée à la sécurité du bien ou de l'occupant) en avisant rapidement le propriétaire,
- ☞ Faire exécuter tous travaux importants non urgents après accord écrit du propriétaire pour les montants supérieurs à : 251 € HT,
- ☞ Gestion des sinistres (dégâts des eaux),
- ☞ Informer le propriétaire par lettre simple des rendez-vous pour les éventuelles expertises,
- ☞ Régler les factures de travaux aux fournisseurs.

Prestations non assurées :

- ☞ Recherche du locataire,
- ☞ Rédaction du bail.

Coût de la prestation

- ☞ Assiette de la rémunération : Loyers et charges quittancés,
- ☞ Coût : 4,75% TTC **déductible à 100% du revenu foncier.**

- ☞ **Option sécurité :** Assurance loyers impayés, garantie contentieuse, défense recours, détérioration immobilière : 2,20% déductible du revenu foncier,
- ☞ **Option sérénité :** Assurance loyers impayés, garantie contentieuse, défense recours, détérioration immobilière, carence locative : 4,70% déductible du revenu foncier.

Prestations assurées auprès du locataire :

Encaissements - Recouvrement

- ☞ Envoi des avis d'échéances,
- ☞ Encaissement des loyers,
- ☞ Encaissement des charges,
- ☞ Encaissement des dépôts de garantie,
- ☞ Encaissement des éventuelles indemnités d'occupation,
- ☞ Délivrance des quittances,
- ☞ Révision et augmentation des loyers,
- ☞ Réajustement des charges de copropriété dues par le locataire,
- ☞ Relance des impayés selon notre processus de recouvrement.

Congés

- ☞ Recevoir les préavis,
- ☞ Accusé réception du préavis au locataire,
- ☞ Donner tous congés,
- ☞ Etablissement du solde du locataire.

Gestion courante

- ☞ Fourniture attestation CAF,
- ☞ Chaque année, demande de l'attestation d'entretien de chauffage,
- ☞ Chaque année, demande de l'attestation d'assurance en cours de validité.

Prestations assurées auprès du propriétaire :

Location

- ☞ **Sélection du locataire sur présentation du ou des dossiers du propriétaire,**
- ☞ **Rédaction du Bail,**
- ☞ Etats des lieux entrées et sorties.

Gestion courante

- ☞ Rétrocession mensuel des loyers au propriétaire par virement bancaire,
- ☞ Compte rendu annuel de gestion,
- ☞ Informations au propriétaire :
 - des augmentations de loyer,
 - du départ des locataires,
 - des dysfonctionnements éventuels de l'appartement.
- ☞ Déclaration administrative,
- ☞ Aide à la déclaration fiscale des revenus.

Gestion des travaux et sinistres

- ☞ Faire exécuter toutes réparations de faibles coûts pour les montants inférieurs à : 250 € HT,
- ☞ Faire exécuter tous travaux urgents (liée à la sécurité du bien ou de l'occupant) en avisant rapidement le propriétaire,
- ☞ Faire exécuter tous travaux importants non urgents après accord écrit du propriétaire pour les montants supérieurs à : 251 € HT,
- ☞ Gestion des sinistres (dégâts des eaux),
- ☞ Informer le propriétaire par lettre simple des rendez-vous pour les éventuelles expertises,
- ☞ Régler les factures de travaux aux fournisseurs.

Prestations non assurées :

- ☞ Recherche du locataire

Coût de la prestation

- ☞ Assiette de la rémunération : Loyers et charges quittancés
- ☞ Coût : 5,70% TTC **déductible à 100% du revenu foncier.**

- ☞ **Option sécurité :** Assurance loyers impayés, garantie contentieuse, défense recours, détérioration immobilière : 2,20% déductible du revenu foncier,
- ☞ **Option sérénité :** Assurance loyers impayés, garantie contentieuse, défense recours, détérioration immobilière, carence locative : 4,70% déductible du revenu foncier.

Prestations assurées auprès du locataire :

Encaissements - Recouvrement

- ☞ Envoi des avis d'échéances,
- ☞ Encaissement des loyers,
- ☞ Encaissement des charges,
- ☞ Encaissement des dépôts de garantie,
- ☞ Encaissement des éventuelles indemnités d'occupation,
- ☞ Délivrance des quittances,
- ☞ Révision et augmentation des loyers,
- ☞ Réajustement des charges de copropriété dues par le locataire,
- ☞ Relance des impayés selon notre processus de recouvrement.

Le Pack Gestion Total plus

Congés

- ☞ Recevoir les préavis,
- ☞ Accusé réception du préavis au locataire,
- ☞ Donner tous congés,
- ☞ Etablissement du solde du locataire.

Gestion courante

- ☞ Fourniture attestation CAF,
- ☞ Chaque année, demande de l'attestation d'entretien de chauffage,
- ☞ Chaque année, demande de l'attestation d'assurance en cours de validité.

Prestations assurées auprès du propriétaire :

Location

- ☞ **Recherche illimité du locataire,**
- ☞ Sélection du locataire,
- ☞ Rédaction du Bail,
- ☞ Etats des lieux entrées et sorties.

Gestion courante

- ☞ Rétrocession mensuel des loyers au propriétaire par virement bancaire,
- ☞ Compte rendu annuel de gestion,
- ☞ Informations au propriétaire :
 - des augmentations de loyer,
 - du départ des locataires,
 - des dysfonctionnements éventuels de l'appartement.
- ☞ Déclaration administrative,
- ☞ Aide à la déclaration fiscale des revenus,
- ☞ **Paiement des charges de copropriété.**

Gestion des travaux et sinistres

- ☞ Faire exécuter toutes réparations de faibles coûts pour les montants inférieurs à : 250 € HT,
- ☞ Faire exécuter tous travaux urgents (liée à la sécurité du bien ou de l'occupant) en avisant rapidement le propriétaire,
- ☞ Faire exécuter tous travaux importants non urgents après accord écrit du propriétaire pour les montants supérieurs à : 251 € HT,
- ☞ **Faire un procès verbal de réception pour tous travaux d'un montant supérieur à : 800 €HT,**
- ☞ Gestion des sinistres (dégâts des eaux),
- ☞ Informer le propriétaire par lettre simple des rendez-vous pour les éventuelles expertises,
- ☞ Régler les factures de travaux aux fournisseurs.

Coût de la prestation

- ☞ Assiette de la rémunération : Loyer et charges quittancé
- ☞ Coût : 6 % TTC **déductible à 100% du revenu foncier.**

- ☞ **Option sécurité :** Assurance loyers impayés, garantie contentieuse, défense recours, détérioration immobilière : 2,20% déductible du revenu foncier,
- ☞ **Option sérénité :** Assurance loyers impayés, garantie contentieuse, défense recours, détérioration immobilière, carence locative : 4,70% déductible du revenu foncier.

Vos contacts

Bénédicte BABEAU, votre comptable

Téléphone : 02 47 666 667

E-mail : benedicte@gtsimmobilier.com

Pascal SCHROEDER, votre gestionnaire

Téléphone : 02 47 666 667

Portable : 06 84 75 57 46

E-mail : pascal@gtsimmobilier.com

GTS Immobilier

SARL Carpe Diem

RCS : 397 824 913

N°TVA intracommunautaire : FR 40 397 824 913

Adresse :

26, rue de Bordeaux

BP 91434

37014 TOURS CEDEX 1

Téléphone : 02 47 666 667

Télécopie : 02 47 664 681

E-mail : info@gtsimmobilier.com

Site internet : gtsimmobilier.com

Horaires d'ouverture du service administratif :

Du lundi au vendredi, de 09H30 à 12H00/14H00 à 18H00

Le reste : sur rendez-vous

Garantie Financière :

SOCAF

26, avenue de Suffren 75015 PARIS

N°de dossier : SP 13014

Montant garanti : 500.000 €

Carte professionnelle délivrée par la préfecture d'Indre et Loire : N°148

Syndic certifié par Qualité France

60, avenue du Général de Gaulle

92046 PARIS LA DEFENSE

GTS Immobilier c'est aussi :

- **Le Syndic de Copropriété ;**
- **La Transaction sur Vente ;**
- **La Défiscalisation.**

