Satissimmo



GUIDE DU BAILLEUR

Votre Compagnon pour LOUER SEREINEMENT

https://satissimmo.com

Introduction

OBJECTIF DU GUIDE

Ce guide a été conçu pour vous offrir une compréhension approfondie des étapes, des stratégies et des processus impliqués dans la mise en location de votre propriété. Que vous soyez un bailleur expérimenté ou un débutant dans le domaine immobilier, ce guide vous fournira les informations nécessaires pour maximiser la valeur de votre bien.

Notre mission est de faciliter la mise en location de votre propriété en vous offrant des services professionnels et personnalisés. Nous nous engageons à vous accompagner à chaque étape du processus, de la préparation du bien à la remise des clés.



AVANTAGES DE LOUER AVEC SATISSIMMO

Expertise locale

Nous connaissons parfaitement le marché immobilier local et pouvons vous conseiller sur les meilleures stratégies pour louer votre bien rapidement et au meilleur prix.

Service personnalisé

Nous offrons un accompagnement sur mesure, adapté à vos besoins spécifiques.

Tranquillité d'esprit

Nous nous occupons de toutes les démarches administratives et légales, vous permettant de louer votre bien en toute sérénité.

Sommaire

Nos valeurs fondamentales ---------- 04
Notre approche du service client ---------- 05
Estimation de la valeur locative ---------- 06
Préparer votre bien pour la location ---------- 07
Diffusion de votre bien ---------- 08
Critères de sélection des locataires ---------- 09
Signature du bail et remise des clés ---------- 10
Les droits et obligations du locataire ---------- 11
Les droits et obligations du bailleur ---------- 12
Gestion des Complications Potentielles ---------- 13
Répartition des travaux et l'entretien du bien ---------- 14
Contact ---------- 15



NOS VALEURS FONDAMENTALES

Chez Satissimmo, nous nous engageons à respecter des valeurs fondamentales qui guident notre travail au quotidien

1 INTÉGRITÉ

Nous croyons en la transparence et l'honnêteté dans toutes nos interactions. Nos clients peuvent compter sur nous pour leur fournir des informations précises et fiables.

2 EXCELLENCE

Nous nous efforçons de dépasser les attentes de nos clients en offrant des services de la plus haute qualité. Nous portant une attention particulière aux détails et un dévouement sans faille à chaque projet.

3 EMPATHIE

Nous comprenons que chaque client a des besoins uniques et nous nous engageons à les écouter et à les comprendre. Notre approche centrée sur le client nous permet de vous offrir des solutions personnalisées qui répondent à vos attentes.

Nous sommes constamment à la recherche de nouvelles façons d'améliorer nos services et d'apporter de la valeur à nos clients. Cela inclut l'adoption de technologies avancées et l'élaboration de stratégies de marketing novatrices.



NOTRE APPROCHE DU SERVICE CLIENT

Chez Satissimmo, nous offrons une gamme complète de services pour faciliter la mise en location de votre bien . Cela inclut l'estimation de la valeur de votre propriété, la préparation de celle-ci pour les visites, la mise en place de campagnes de marketing ciblées, l'organisation de visites. Nous nous occupons également des aspects juridiques et administratifs de la location, en veillant à ce que tous les documents nécessaires soient en ordre et conformes aux réglementations en vigueur.



1 / CONSULTATION PERSONNALISÉE

Chez Satissimmo, le service client n'est pas simplement un département, c'est une philosophie qui imprègne toute notre organisation. Nous croyons que chaque interaction est une opportunité de vous montrer notre engagement envers votre satisfaction.

2 / COMMUNICATION TRANSPARENTE

Nous maintenons une communication ouverte et transparente avec vous tout au long du processus de vente.





3 / SUPPORT CONTINU

Notre engagement envers nos clients ne s'arrête pas à la signature du contrat de vente. Nous vous offrons un support continu pour vous aider à résoudre les éventuels problèmes et vous assurer que la transition vers votre nouvelle statut de propriétaire se passe sans encombre.

ESTIMATION DE LA VALEUR LOCATIVE

L'estimation de votre bien est une étape incontournable pour déterminer la valeur locative de votre propriété. Cette valeur impacte la rentabilité de votre investissements, ainsi que votre imposition.

1 L'IMPORTANCE DE L'ESTIMATION PRÉCISE

Une estimation précise de la valeur de votre bien est essentielle pour plusieurs raisons :

- Attractivité : un loyer trop élevé peut dissuader les locataires potentiels et prolonger la durée de la mise en location. À l'inverse, un loyer trop bas peut susciter des doutes quant à la qualité du bien et vous faire perdre de l'argent.
- Négociation : une évaluation précise vous permet de négocier en connaissance de cause et de justifier votre prix auprès des locataires.
- Confiance : les locataires potentiels sont plus enclins à faire une offre sur un bien dont le loyer est réaliste et justifié par le marché.

2 LES MÉTHODES D'ESTIMATION

1. Analyse Comparative de Marché (ACM) : cette méthode consiste à comparer le bien dont on souhaite estimer la valeur locative avec des biens similaires situés dans le même secteur géographique. Elle permet d'obtenir une estimation rapide et réaliste en se basant sur les loyers pratiqués sur le marché local.
2. La Méthode au Coût de Revient (MCR) : cette méthode tient compte du prix d'achat du bien, des frais annexes (notaire, travaux) et de l'amortissement du bien sur une période donnée. Elle permet d'estimer la valeur locative en fonction des coûts engagés par le propriétaire.
3. La Méthode à la Rentabilité Locative (MRL): cette méthode consiste à déterminer la valeur locative en fonction du taux de rentabilité souhaité par le propriétaire. Elle est particulièrement adaptée aux investisseurs immobiliers qui cherchent à maximiser leur rendement locatif.

3 NOTRE SERVICES D'ESTIMATION

1. **Visite du Bien**. Nous commençons par une visite approfondie de votre propriété pour évaluer son état général, ses caractéristiques uniques et son potentiel de marché.
2. Estimation de votre bien. Nous utilisons trois méthodes d'estimation pour déterminer la valeur locative de votre bien : la méthode comparative, la méthode au coût de revient et la méthode à la rentabilité locative. Nous vous proposons ensuite une valeur locative réaliste, qui non seulement maximise vos revenus, mais est également attractive pour les locataires potentiels
3. Rapport d'estimation: Nous vous fournissons un rapport détaillé qui inclut notre estimation du loyer, une analyse des tendances du marché et des recommandations pour maximiser la valeur de votre bien.

PRÉPARER VOTRE BIEN POUR LA LOCATION

Avant de mettre votre bien sur le marché locatif, il est important de réparer les petits défauts et d'apporter des améliorations mineures qui peuvent augmenter son attrait. Satissimmo vous accompagne dans cette démarche pour maximiser le potentiel de votre propriété.



Désencombrement et Nettoyage

Un espace propre et ordonné permet aux locataires potentiels de mieux visualiser le potentiel de la propriété et de se projeter plus facilement dans leur futur chez eux. Le but est de créer un espace épuré et neutre qui permette aux locataires de se concentrer sur les caractéristiques de la propriété.

Réparations et Petits Travaux

Des réparations mineures et des améliorations peuvent transformer votre bien et attirer davantage de locataires potentiels. Cela peut inclure des réparations mineures, comme la peinture ou la réparation de fuites, ainsi que des améliorations plus importantes, comme la modernisation de la cuisine ou de la salle de bain.





Désencombrement et Nettoyage

Des photos de haute qualité sont essentielles pour attirer les locataires potentiels et les inciter à visiter votre bien. Satissimmo vous aide à préparer votre propriété pour la séance photo. Enlevez les objets personnels et les désordres pour que les photos mettent en valeur les espaces.

DIFFUSION DE VOTRE BIEN

Chez Satissimmo, nous mettons tout en œuvre pour assurer la meilleure diffusion de votre bien immobilier grâce à une approche complète et personnalisée.

ANNONCES EN LIGNE

Nous utilisons une variété de canaux pour promouvoir votre bien, y compris les sites d'annonces immobilières, les réseaux sociaux, et notre propre site web.

RÉSEAUX SOCIAUX

Nous utilisons les réseaux sociaux pour atteindre un large public, en publiant régulièrement des mises à jour, des photos, et des vidéos.

PUBLICITÉ PAYANTE

Nous investissons dans des campagnes publicitaires ciblées sur des plateformes telles que Google Ads et Facebook Ads pour attirer des acheteurs potentiels avec un profil spécifique.

PORTE-OUVERTES

Les journées portes ouvertes sont une excellente occasion de présenter votre bien à des acheteurs potentiels en personne.

- Planification : nous choisissons des moments opportuns pour organiser ces événements, tels que les week-ends ou les soirées en semaine.
- Promotion : nous faisons la promotion des portes ouvertes à l'avance via des annonces en ligne, des flyers, des réseaux sociaux et des emails.
- Préparation : nous préparons votre bien pour l'événement en le nettoyant, en le désencombrant et en utilisant des techniques de home staging pour le rendre aussi attrayant que possible.
- Accueil : nous accueillons chaleureusement les visiteurs, répondons à leurs questions et fournissons des informations détaillées sur la propriété.



CRITÈRES DE SÉLECTION

1 SOLVABILITÉ

Le locataire doit avoir des revenus stables et suffisants pour couvrir le loyer et les charges. En général, on recommande que le loyer ne dépasse pas 30% des revenus nets du locataire

2 HISTORIQUE LOCATIF

Nous vérifions les antécédents locatifs pour nous assurer que le locataire a respecté ses engagements dans ses précédents logements. Les candidats doivent fournir des preuves de paiement régulier des loyers précédents, comme les quittances de loyer des trois derniers mois.

3 STABILITÉ PROFESSIONNELLE

La stabilité de l'emploi du candidat est également prise en compte. Un emploi stable est un bon indicateur de la capacité du locataire à payer régulièrement son loyer.

4 GARANTIE

Satissimmo peut demander une caution solidaire ou une assurance contre les impayés de loyer pour se protéger contre les risques financiers.

5 RESPECT DES LOIS ANTI-DISCRIMINATION

Satissimmo respecte strictement les lois anti-discrimination et ne prend pas en compte des critères tels que l'origine, la religion ou l'état de santé des candidats.

Après avoir rassemblé toutes les informations et effectué les vérifications nécessaires, il est temps de prendre une décision. Nous évaluons chaque candidat en fonction des critères définis et vous soumettons les dossiers solides. Nous organisons une rencontre avec le ou les candidats de votre choix.

SIGNATURE DU BAIL ET REMISE DES CLÉS

Préparation des Documents

Documents du Bailleur : titre de propriété, les diagnostics immobiliers obligatoires (DPE, amiante, plomb, etc.), et une copie de votre pièce d'identité.
Documents du Locataire : pièce d'identité, justificatif de revenu, RIB, Mandat Sepa signé,

Gestion des dépôts de garantie

Le dépôt de garantie est une sécurité pour le bailleur, nous nous assurons de le gérer correctement. Nous nous conformons à la législation en vigueur et vous invitons à le restituer dans les délais impartis à la fin du bail.

Rédaction du contrat de location

La rédaction du contrat de location est essentielle pour formaliser la relation entre le bailleur et le locataire. Nous veillons à inclure toutes les clauses nécessaires : durée du bail, montant du loyer, modalités de paiement et obligations des parties

SIGNATURE DU BAIL

Lecture et explications : nous lisons le bail en présence de toutes les parties y compris la caution. Nous expliquons les clauses concernant les droits et obligations du locataire et du bailleur.
Vérifications : nous vérifions avant de signer que le locataire dispose d'une assurance habitation et a transféré le dépôt de garantie
Signature : Vous signez le bail et chaque partie reçoit son exemplaire original.

ÉTAT DES LIEUX D'ENTRÉE

Au jour de la signature du bail préalablement à la remise des clés, nous effectuons l'état des lieux d'entrée.
Nous Inspectons le bien en présence du locataire et notons l'état de chaque pièce, les équipements présents, et les éventuels défauts ou dommages.
Nous recueillons la signature du locataire.

REMISE DES CLÉS

A l'issue de l'état des lieux, nous remettons les clés au locataire en lui fournissant toutes les informations nécessaires sur le fonctionnement du logement (chauffage, eau, électricité, etc.) et lui faisons signer l'accusé de réception des clés.

LES DROITS ET OBLIGATIONS DU LOCATAIRE

DROITS DU LOCATAIRE

Jouir du logement en toute tranquillité
Le locataire a le droit de jouir paisiblement du logement pendant toute la durée du bail.

Recevoir un logement décent
Le locataire a droit à un logement qui répond aux critères de décence définis par la loi.

Protéger sa vie privée
Le locataire a droit au respect de sa vie privée et le bailleur ne peut pas entrer dans le logement sans son accord préalable.

Résilier le bail à tout moment
Le locataire peut donner congé à tout moment avec un préavis d'un à trois mois selon la situation (préavis réduit en cas de perte d'emploi, mutation, etc.).

Récupérer le dépôt de garantie
la fin du bail, le locataire peut récupérer le dépôt de garantie, déduction faite des éventuelles sommes dues pour réparations ou loyers impayés.

OBLIGATIONS DU LOCATAIRE

Payer le loyer et les charges
Le locataire doit payer le loyer et les charges aux dates convenues dans le bail.

User paisiblement du logement
Le locataire doit utiliser le logement conformément à sa destination (usage d'habitation) et respecter la tranquillité du voisinage.

Entretenir le logement
Le locataire doit prendre en charge les réparations locatives et l'entretien courant du logement.

Permettre l'accès pour travaux
Le locataire doit permettre l'accès au logement pour les réparations urgentes ou les travaux d'amélioration décidés par le bailleur.

Respecter les clauses du bail
Le locataire doit se conformer aux clauses du contrat de location, notamment celles concernant la sous-location ou la présence d'animaux domestiques.

LES DROITS ET OBLIGATIONS DU BAILLEUR

DROITS DU BAILLEUR

Percevoir le loyer
Le bailleur a le droit de recevoir le loyer convenu dans le contrat de location à la date prévue.

Exiger une garantie
Le bailleur peut demander un dépôt de garantie lors de la signature du bail, généralement équivalent à un ou deux mois de loyer hors charges.

Effectuer des visites annuelles
Le bailleur peut visiter le logement une fois par an pour vérifier son état, sous réserve de prévenir le locataire à l'avance.

Mettre fin au bail
Le bailleur peut résilier le bail dans des conditions strictement définies par la loi (vente du logement, reprise pour habiter, ou motif légitime et sérieux), en respectant un préavis de six mois avant la fin du bail.

OBLIGATIONS DU BAILLEUR

Fournir un logement décent
Le logement doit répondre aux critères de décence, c'est-à-dire être en bon état, exempt de risques pour la santé et la sécurité, et disposer des équipements nécessaires à une vie normale.

Effectuer les réparations
Le bailleur doit prendre en charge les réparations nécessaires pour maintenir le logement en bon état, à l'exception des réparations locatives (ou menues réparations) à la charge du locataire.

Respecter la vie privée du locataire
Le bailleur ne peut pas entrer dans le logement loué sans l'autorisation du locataire, sauf en cas d'urgence ou pour des travaux convenus à l'avance.

Délivrer les quittances de loyer
Le bailleur doit fournir des quittances de loyer gratuitement lorsque le locataire le demande.

GESTION DES COMPLICATIONS POTENTIELLES

Chez Satissimmo, nous comprenons que des conflits peuvent survenir entre locataires et propriétaires. Notre priorité est de résoudre ces conflits de manière équitable et rapide. Nous offrons des services de médiation pour faciliter la communication et trouver des solutions amiables. En cas de désaccord persistant, nous conseillons nos clients sur les démarches légales à suivre pour protéger leurs droits.

1

RETARD OU NON-PAIEMENT DU LOYER

Le retard ou le non-paiement du loyer est une situation délicate qui nécessite une gestion proactive. Satissimmo recommande à ses clients de souscrire à une assurance loyers impayés pour se protéger contre ce risque.
En tant que client Satissimmo, nous nous accompagnons dans la résolution de ce problème.

2

DÉTÉRIORATION DU BIEN

La préservation de l'état du bien immobilier est essentielle pour garantir sa valeur à long terme. Nous vous déconseillons de remettre les clés à un preneur qui n'a pas au préalable fourni une assurance habitation. Nous encourageons les locataires à entretenir correctement le bien et à signaler tout problème dès qu'il survient.

3

VIOLATION DES CLAUSES DU BAIL

Le respect des clauses du bail est fondamental pour une relation locative harmonieuse. Satissimmo veille à ce que toutes les parties comprennent et respectent les termes du contrat. Nous offrons également des conseils juridiques pour aider nos clients à naviguer dans ces situations complexes.

4

DÉPÔT DE GARANTIE

Le dépôt de garantie est une sécurité pour le propriétaire en cas de dommages ou de non-paiement du loyer. Satissimmo s'assure que le locataire a bien versé le dépôt de garantie. Nous veillons à ce que le processus soit transparent et équitable pour toutes les parties.

RÉPARTITION DES TRAVAUX ET L'ENTRETIEN DU BIEN

Le bailleur est responsable des travaux nécessaires pour maintenir le logement en bon état et garantir son usage normal par le locataire. Tandis que le locataire est responsable de l'entretien courant du logement et des petites réparations nécessaires pour maintenir le bien en bon état.

À LA CHARGE DU BAILLEUR	À LA CHARGE DU LOCATAIRE
Travaux de gros œuvre : réparation des murs, des toitures, des planchers, et des fondations.	**Entretien courant** : nettoyage régulier du logement, entretien des sols, des murs, et des plafonds
Travaux de mise aux normes : mise en conformité du logement avec les normes de sécurité et de salubrité (électricité, gaz, etc.).	**Petites réparations** : réparation des poignées de porte, des interrupteurs, des prises électriques, des joints de robinetterie, etc. Réparations des Dégâts : Réparation des dégâts causés par le locataire (trous dans les murs, vitres cassées, etc.).
Réparations importantes : réparation ou remplacement des équipements défectueux (chauffage, plomberie, électricité) qui ne sont pas dus à une mauvaise utilisation par le locataire.	**Remplacement des consommables** : les ampoules, les fusibles, les piles , etc.
Travaux d'amélioration : travaux visant à améliorer la performance énergétique du logement ou à ajouter des équipements (isolation, double vitrage, etc.).	**Entretien et remplacement des équipements** : entretien des équipements fournis avec le logement (chauffe-eau, chaudière, etc.). Remplacement des équipements endommagés par une mauvaise utilisation (robinets, interrupteurs, etc.).

EN CAS DE TRAVAUX NÉCESSAIRES, VOICI LA PROCÉDURE À SUIVRE :

- Notification : le locataire doit vous informer par écrit (lettre recommandée avec accusé de réception) des travaux nécessaires.
- Évaluation : en tant que bailleur vous devez évaluer la nature des travaux et déterminer s'ils sont à votre charge ou à celle du locataire.
- Réalisation des travaux : si les travaux sont à votre charge, vous devez les réaliser dans un délai raisonnable. Si les travaux sont à la charge du locataire, celui-ci doit les effectuer rapidement.
- Accord Mutuel : en cas de désaccord sur la répartition des travaux vous pouvez faire appel à un médiateur ou saisir la commission départementale de conciliation.



Merci.

POUR NOUS JOINDRE

Notre site
https://satissimmo.com

Notre email
contact@satissimmo.com

Téléphone
0972179174

Whatsapp
+33777220056

INFOS

Satissimmo, SASCAV au capital de 11832€
Siège social : 229 Rue Saint-Honoré 75001 Paris
Siren : 928102680
N°carte pro : CPI75012024000000239