Satissimmo



GUIDE DU LOCATAIRE

Votre Compagnon pour LOUER SEREINEMENT

https://satissimmo.com

Introduction

Ce guide a été conçu pour vous offrir une compréhension approfondie du processus de la location d'un bien. Que ce soit pour une première location ou un changement de domicile, il est essentiel de bien comprendre ses droits et obligations en tant que locataire pour assurer une expérience locative positive.

Nous sommes à vos côtés pour comprendre votre situation, vos besoins et vos désirs.
Ensemble, nous définirons votre budget, vos critères de recherche, et nous vous préparerons à chaque étape du processus.
Nous vous fournirons des conseils pratiques pour chaque étape du processus, de la recherche de logement à la signature du bail, en passant par l'état des lieux et 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 vous trouver un bien à louer rapidement et au meilleur prix.

Service personnalisé

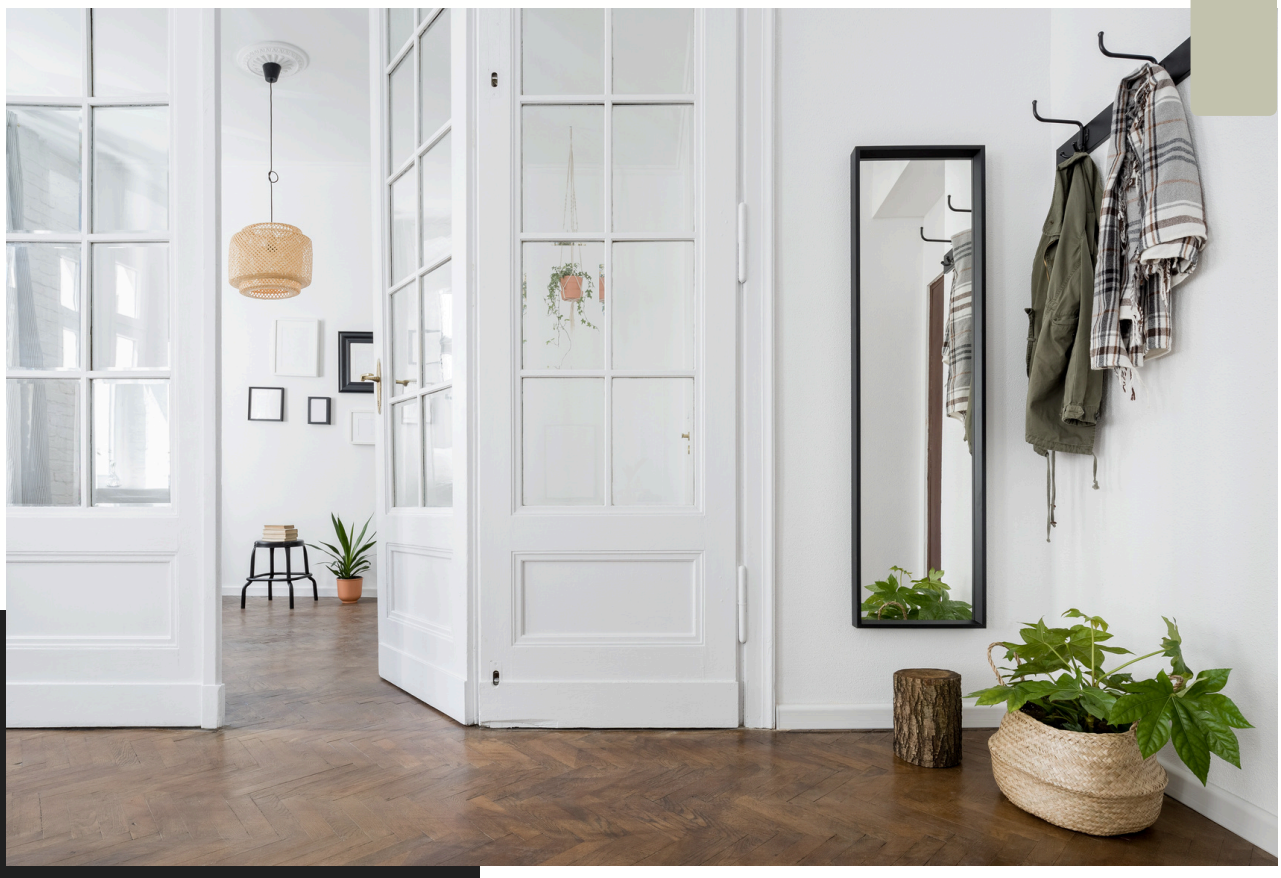
Nous offrons un accompagnement sur mesure, adapté à vos besoins spécifiques.

Tranquillité d'esprit

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

Sommaire

Nos valeurs fondamentales ---------- 04
Notre approche du service client ---------- 05
Définir Vos Critères de Recherche ---------- 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
Répartition des travaux et l'entretien du bien ---------- 13
Annexe budget ---------- 14
Contact ----------



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.



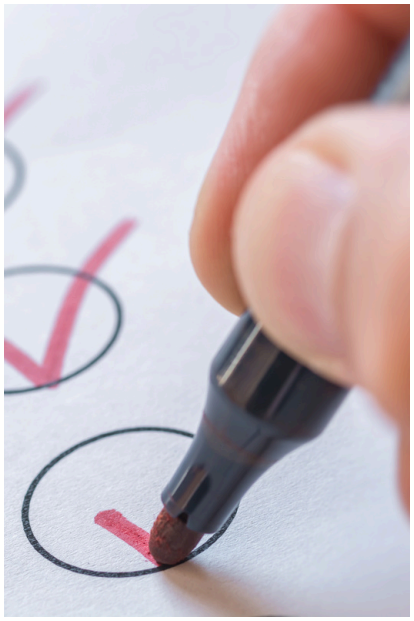


3 / SUPPORT CONTINU

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.

DÉFINIR VOS CRITÈRES DE RECHERCHE

VOS BESOINS



Pour commencer votre recherche de logement, il est essentiel de bien identifier vos besoins.

- Quelle est la taille du logement dont vous avez besoin ? (nombre de chambres, superficie)
- Quel est votre budget mensuel pour le loyer ?
- Préférez-vous vivre en centre-ville, en périphérie ou en zone rurale ?
- Avez-vous besoin de certaines commodités spécifiques (ascenseur, parking, balcon, etc.) ?
- Quelle est la proximité des transports en commun, des écoles, des commerces et des services que vous souhaitez ?



PRIORISER VOS CRITÈRES

Il est donc important de prioriser vos critères pour savoir sur quels points vous êtes prêts à faire des compromis.

- Essentiels : Les critères non négociables (ex. : nombre de chambres, budget maximum).
- Importants : Les critères importants mais sur lesquels vous pouvez éventuellement faire des compromis (ex. : présence d'un balcon).
- Accessoires : Les critères qui seraient un plus mais ne sont pas indispensables (ex. : vue dégagée)

NOTRE EXPERTISE

Nos agents immobiliers sont à votre disposition pour effectuer des recherches ciblées en fonction de vos critères. Ils ont accès à des offres exclusives et peuvent vous faire gagner du temps en présélectionnant des logements qui correspondent à vos attentes. Nous organisons les visites et vous accompagnons lors de celles-ci pour vous fournir des informations complètes et vous aider à prendre une décision éclairée.



RECHERCHE DE PROPRIÉTÉ

2 LES VISITES

1. Planification des visites : nos experts immobiliers planifient les visites en fonction de vos disponibilités et de celles du vendeur. Nous nous efforçons de planifier plusieurs visites le même jour pour optimiser votre temps.
2. Accompagnement lors des visites : un agent immobilier de Satissimmo vous accompagne lors de chaque visite. Il vous guide à travers la propriété, répond à vos questions et vous fournit des informations détaillées sur le bien.

3 ÉVALUATION DE L'ÉTAT DU BIEN

Pendant la visite, l'agent immobilier évalue l'état du bien. Il vérifie l'état de la structure, des installations électriques et de plomberie, du chauffage, etc. Il vous informe également sur les éventuels travaux à prévoir.

4 CONSEILS ET RECOMMANDATIONS

Après chaque visite, l'agent immobilier discute avec vous de vos impressions et vous donne son avis professionnel sur le bien. Il peut vous conseiller sur la négociation du prix et sur les prochaines étapes si vous décidez de faire une offre.



CRITÈRES DE SÉLECTION

1 SOLVABILITÉ

Vous devrez 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

Le bailleur vérifiera les antécédents locatifs pour s'assurer que vous avez respecté vos engagements dans vos précédents logements. Il peut demander des preuves notamment les quittances de loyer des trois derniers mois.

3 STABILITÉ PROFESSIONNELLE

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

4 GARANTIE

Le bailleur peut demander une caution solidaire pour se protéger contre les risques financiers.

LES ÉLÉMENTS DE VOTRE DOSSIER LOCATIF

- 1 justificatif d'identité (carte d'identité, passport, permis de conduire, titre de séjour)
- 2 justificatifs de revenus (Avis d'imposition, 3 dernières fiches de paie)
- 1 attestation de bon payeur fourni par votre précédent bailleur
- La caution solidaire d´un tiers, garantie visale ou caution bancaire d´un établissement bancaire français,
- Mandat SEPA
- Un relevé d´identité bancaire (RIB).

SIGNATURE DU BAIL ET REMISE DES CLÉS

LE CONTRAT DE LOCATION

Lorsque vous avez trouvé l'appartement qui correspond à vos attentes, la première étape est la signature du contrat de location, qui définit les droits et devoirs de chaque partie.
Nous veillons à ce que chaque clause du contrat soit clairement rédigée et compréhensible.
Voici les principaux éléments que vous trouverez dans le contrat de location :

- Identité des parties : le nom et les coordonnées du bailleur et du locataire.
- Description du logement : adresse, surface habitable, équipements inclus.
- Durée du bail : en général, trois ans pour un logement vide, un an pour un meublé.
- Montant du loyer : le périodicité du loyer et les modalités de paiement.
- Conditions de révision du loyer : périodicité et conditions de révision du loyer.
- Dépôt de garantie : montant et conditions de restitution.
- Clauses particulières : règles spécifiques, interdictions, et autorisations de modifications.

Nous nous assurons que vous comprenez chaque aspect du contrat avant de le signer. En cas de question, notre équipe est là pour vous expliquer les termes juridiques et les implications.



ÉTAT DES LIEUX D'ENTRÉE

L'état des lieux est une étape indispensable lors de la prise de possession de votre nouveau logement. Ce document décrit en détail l'état du logement à votre arrivée.

Réalisation :

- Inspection minutieuse : chaque pièce est inspectée avec vous.
- Photographies : documentation de l'état actuel.
- Signature : document signé par vous et le bailleur.

Toutes les observations sont consignées dans un document officiel que vous et le bailleur signerez. Cet état des lieux vous protège en cas de litiges futurs concernant l'état du logement à la fin de votre bail.

DIAGNOSTICS IMMOBILIERS OBLIGATOIRES

Avant de signer le contrat, plusieurs diagnostics immobiliers doivent être réalisés par le bailleur pour vous informer sur l'état du logement et ses équipements.
Les diagnostics essentiels

- Performance énergétique (DPE) : évaluation de la consommation énergétique du logement et de son impact environnemental.
- Risques naturels et technologiques : information sur les risques potentiels (inondations, séismes, etc.) dans la zone où se situe le logement.
- État des Installations électriques et de gaz : vérification de la sécurité des installations électriques et de gaz.

Ces diagnostics sont essentiels pour garantir votre sécurité et vous informer sur l'efficacité énergétique de votre futur logement.

ASSURANCE HABITATION

Souscrire une assurance habitation est obligatoire pour couvrir les risques locatifs. Cette assurance protège votre logement contre les dommages imprévus.
Choisir une assurance adaptée

- Responsabilité civile : couvre les dommages causés à des tiers par votre logement.
- Garanties optionnelles : incendie, dégât des eaux, vol, etc.
- Comparaison des offres : nous vous aidons à comparer les offres des différentes compagnies d'assurance pour trouver celle qui répond le mieux à vos besoins et à votre budget.

Nous vous accompagnons dans le choix et la souscription de votre assurance habitation pour que vous puissiez emménager en toute tranquillité.

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.

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 : Vous devez informer le bailleur par écrit (Mail ou lettre recommandée avec accusé de réception) des travaux nécessaires.
- Évaluation : le bailleur évalue la nature des travaux et déterminer s'ils sont à votre charge ou à sa charge.
- Réalisation des travaux : si les travaux sont à la charge du bailleur, il doit les réaliser dans un délai raisonnable. Si les travaux sont à votre charge , vous devez 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.

ANNEXE : BUDGET

Satissimmo

Budget mensuel

MOIS _____

ANNÉE _____

SOLDE INITIAL _____ SOLDE FINAL _____

REVENUS

DATE	DESCRIPTION	MONTANT
TOTAL		

DÉPENSES

DATE	DESCRIPTION	MONTANT
TOTAL		

LOYER CONVENABLE

Montant loyer maximal = Total de vos revenus x indice

TOTAL DE VOS REVENUS	INDICE	MONTANT LOYER
	0,30	



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