

Ouverture le 2 septembre à Carros

Voilà il ne reste plus que quelques jours avant l'ouverture de la nouvelle agence de Carros. Bien entendu, nous avons déjà un site internet <http://www.100immo.fr> que nous allons améliorer dans les prochaines semaines mais il était important pour notre développement d'ouvrir une nouvelle agence immobilière sur Carros (06). A partir du 2 septembre, Catherine Rigato et Marie-Laure Cazaux pourront recevoir nos clients sur ce nouveau point d'accueil après celui de Gattières que nous avons ouvert fin 2008. La question que l'on me pose souvent c'est pourquoi ouvrir une nouvelle agence sur Carros alors qu'il y en a déjà Trois, que l'immobilier va mal et que vous avez déjà une agence à 5 km de là. Pour faire simple dans ma réponse, voici les éléments qui nous ont fait faire ce choix.

– **100%immo**, propose des services qu'aucune des autres agences de Carros n'est en mesure d'offrir. 100%immo c'est la plus large gamme de services immobilier possible, puisque en plus de la vente et de la location, nous proposons de gérer les locations avec une offre commerciale ultra compétitive tant sur la qualité des garanties proposées (assurance risque locatif) que sur leurs couts.

Nous proposons nos services de syndic de copropriété dans une ville où seuls les syndics venant de Nice, St Laurent, Cagnes et même Antibes venaient proposer leurs services. Maintenant les copropriétaires de Carros trouveront dans la ville un syndic de copropriété professionnel.

Sans parler du conseil sur la *gestion de patrimoine immobilier* tant sur le plan juridique, fiscal et bien entendu financier.

100%immo est le fruit de plus de 25 années d'expérience dans les métiers de l'immobilier et d'un savoir faire innovant au

service exclusif de nos clients.

Alors rendez-vous à Carros, le 2 septembre pour nous rencontrer et parler de vos projets ...

Le gestionnaire location, le bon interlocuteur

A l'heure où la Ministre de tutelle, présente son projet de loi sur les rapports entre propriétaires, locataires et gérant, il est bon de rappeler que bien que le service de gestion de location est entièrement pris en charge par le propriétaire (c'est lui en effet qui paye les honoraires et lui seul) les locataires sont les principaux bénéficiaires des services d'un professionnel aguerrit aux différents problèmes de la location d'un bien immobilier. Si l'on devait donner quelques chiffres, sur 10 appels téléphoniques que nous traitons pour un logement 9 viennent des locataires. Combien de fois, le gérant est-il au téléphone auprès du propriétaire pour valider des demandes des locataires légitimes. Les tribunaux d'instances, les commissions de conciliation sont encombrés par des litiges entre particuliers (propriétaire vs/ locataire) par manque de connaissance de part et d'autres des droits et devoirs de chacun.

Les services payés par le propriétaire bénéficie donc aussi au locataire alors pourquoi Madame la Ministre veut-elle faire supporter les honoraires de recherche de locataire uniquement au propriétaire, là est la question, par dogme ? par méconnaissance du métier ? ni l'un ni l'autre bien sur mais

tout simplement pour des raisons politiques. Le gouvernement actuel est très largement soutenu par un électorat de locataires, en supprimant la part des locataires sur les honoraires de recherche, Madame la Ministre donne des gages à son électorat.

C'est triste mais depuis la nuit des temps nos élus n'agissent souvent que par clientélisme. Encore une fois, une loi imparfaite (certains points sont des avancées positives) qui risque de rendre encore plus difficile l'accès aux logements pour les candidats locataires et notamment les plus fragiles. Dommage ...

Pourquoi préférez une assurance sur les risques de loyers impayés plutôt qu'un garant.

Souvent, les candidats locataires proposent un garant afin de faciliter leurs dossiers. Et presque systématiquement, j'explique que cela ne m'intéresse pas et que je préfère que l'on regarde leurs dossiers de candidature sous un autre angle.

Alors pourquoi cette position de la part d'un administrateur de biens ?

Pour plusieurs raisons que je développe :

Coté locataire, a part les candidats locataires étudiant,

n'est-il pas anormal de faire appel à un proche pour venir garantir un loyer alors que le locataire produit des fiches de paie, un contrat de travail [cdd](#) ou [cdi](#), ou un contrat de mission en [interim](#). Je vois des candidats de plus de 30 ans obligés de recourir à papa, maman, l'oncle d'Amérique ou de Paimpol !

Décidément soit le loyer est trop important par rapport aux revenus et là, le plus sage de chercher un peu moins cher, soit la situation est trop précaire et il faut alors se retourner vers les bailleurs sociaux. Les assurances type GRL aujourd'hui sont suffisamment souples pour accepter la plus part des candidats (bien entendu, sous réserve de la compatibilité entre la taille du logement et le nombre d'occupant et des revenus suffisants pour faire face au loyer mais aussi aux charges).

Coté propriétaire, l'économie de la prime d'assurance loyer impayés (environ 3.5%) n'est rien en rapport des frais de justice pour recouvrer les loyers impayés du garant. Car il faudra faire dans la plupart des cas recourir à un huissier et à un avocat pour se faire entendre du garant (surtout si *c'était* un ami). A part l'exception des étudiants, il faut éviter à tout prix les garants et utiliser les services d'une assurance sur les loyers impayés qui gèrera de A à Z toute la procédure et la financera.

Candidat locataire ! choses à savoir avant votre premier

rendez-vous ...

Les administrateurs de biens sont des gens comme tout le monde, ils adorent quand les choses roulent et lorsqu'un candidat locataire a bien préparé son rendez-vous de visite il part déjà avec une bonne avance sur les autres concurrents (n'ayons pas peur des mots c'est souvent le cas 3/4 candidats sur la ligne de départ et un seul à l'arrivée).

Voici quelques conseils bien utiles :

1. **Une copie des pièces du dossier tu auras** (3 dernières fiches de paie, attestation d'employer, contrat de travail, dernière fiche d'impôt, 3 dernières quittances de loyer ou attestation d'hébergement, carte d'identité, rib), *sinon pensez à proposer l'envoi par email.*
2. **Tu expliqueras en quelques phrases votre situation** et le motif du changement de domicile. En effet, cela donne au gestionnaire des indications sur l'urgence du déménagement par exemple. *Pas la peine de visiter un appartement dispo immédiatement alors que vous avez 3 mois de préavis à donner à votre propriétaire.*
3. **La vérité tu diras.** Le gestionnaire va enquêter sur vous, appeler votre employeur, votre propriétaire, etc. Il est donc fondamental que la confiance se construise dès le début de la relation. Si vous avez rencontré des difficultés avec votre ancien propriétaire autant le dire de suite. *Ça arrive et nous sommes bien placés pour savoir que le monde n'est pas blanc/noir.*
4. **Expressif tu seras.** Il n'y a pas si longtemps un jeune candidat visite un appartement sur Gattières, il fait le tour, ne dit rien et repart bien poliment sans autre commentaire. Je fais visiter à d'autres candidats et finalement je loue l'appartement à un couple plein d'entrain et d'enthousiasme. Le soir de la signature du bail le premier candidat viens me voir pour me dire

qu'il prend l'appartement. Je lui dis que finalement je l'ai loué à d'autres et que s'il m'avait dit que l'appartement lui plaisait je lui aurais réservé ! dommage.

5. **Réactif tu devras.** Si l'appartement vous plait, n'attendez pas faite le savoir à l'agent immobilier, rappelez le le lendemain, laissez lui des messages. Demandez lui s'il manque des papiers, s'il y a d'autres candidats quels sont vos chances. *Comme le point 4 montrez de l'intérêt.*
6. **La présentation tu soigneras.** Comme pour votre premier entretien d'embauche, soignez votre présentation (j'ai pas dis costard, cravate). Ayez toujours à l'esprit que le gestionnaire doit choisir entre plusieurs locataires et que son choix ira toujours vers celui ou celle qui laissera la meilleure impression. *Faites comme vous voulez mais si vous voulez ce logement mettez toutes vos chances de votre coté.*

Il y a certainement d'autres critères pour d'autres gestionnaires d'immeuble, certains critères non écrit mais il s'agit pour moi d'une liste de conseils objectifs et factuels.

Posez vous toujours les bonnes questions :

Le logement n'est-il pas trop petit ou trop grand pour moi et ma famille?

L'appartement n'est-il pas trop éloigné de mon travail ? ce que j'économise en loyer, ne vais-je pas le payer en carburant.

Le loyer que l'on me propose n'est-il pas trop élevé par rapport à mes revenus ?

Et puis comme toujours, un peu de chance et le prochain sera pour vous, les qualités à développer « PATIENCE et PERSÉVÉRANCE »

