

# PERSPECTIVES

ACHAT - VENTE - LOCATION - GESTION LOCATIVE - CONSEIL PATRIMONIAL

ÉDITO

LA VALEUR AJOUTÉE  
À VOTRE SERVICE

La gestion d'un patrimoine immobilier s'inscrit dans une vision à long terme. Optimiser la rentabilité des biens est une chose. Mais la valeur ajoutée de l'administrateur de biens est aussi de savoir conseiller les propriétaires bailleurs sur les solutions d'assurance qui permettront de garantir la pérennité de leurs biens et sécuriser leurs revenus locatifs sur la durée. Ce savoir-faire ne s'improvise pas.

Quatre personnes de QUERO GESTION ont été formées auprès de l'AF2A dans le cadre des obligations légales en tant que mandataire d'intermédiaire en assurance. Cette formation nous permet de mieux décrypter les offres d'assurance et d'apporter des conseils avisés à nos clients. Plus encore, nous sommes maintenant à même de proposer des produits d'assurance à des tarifs négociés spécialement pour nos propriétaires bailleurs investisseurs.

WILFRIED BAUDRY



70, rue du Général-de-Gaulle  
95 880 Enghien-les-Bains  
T : 01 41 68 30 30  
Fax : 01 48 20 74 36  
gestion@quero-gestion.fr  
[www.quero-gestion.fr](http://www.quero-gestion.fr)

## LES DIFFÉRENTES ASSURANCES POUR VOS BIENS LOCATIFS

100%  
DÉDUCTIBLE  
de vos  
revenus\*

<b>L'ASSURANCE PROPRIÉTAIRE NON OCCUPANT</b>	<p>Une assurance qui paie les dommages en cas de dégât des eaux et d'incendie lorsque mon bien locatif est vacant.</p> <p>Une garantie qui sécurise contre les risques de responsabilité civile comme l'exige la loi ALUR.</p> <p>L'assurance qui pallie à une insuffisance de garantie de la part du locataire.</p> <p>Une prime annuelle forfaitaire :</p> <ul style="list-style-type: none"><li>■ 65 € TTC pour un appartement (jusqu'au T5, maximum de 250 m<sup>2</sup>)</li><li>■ 125 € TTC pour une maison (maximum de 250 m<sup>2</sup>)</li><li>■ 150 € TTC pour des locaux commerciaux et professionnels (maximum de 250 m<sup>2</sup>)</li></ul>
<b>L'ASSURANCE LOYERS IMPAYÉS</b>	<p>Une assurance pour me prémunir dans le cas où mon locataire devient insolvable.</p> <p>Une assurance qui me garantit dans le cas de dégradations immobilières.</p> <p>Une prime annuelle :</p> <ul style="list-style-type: none"><li>■ 3 % du montant TTC de vos encaissements</li></ul>
<b>LA GARANTIE JURIDIQUE LOCATIVE</b>	<p>Mon locataire a un garant familial ou amical pour pallier à une éventuelle impossibilité de payer son loyer.</p> <p>La Garantie Juridique Locative me prémunie contre les contentieux qui m'obligeraient à avancer tous les frais de procédure.</p> <p>Une prime annuelle :</p> <ul style="list-style-type: none"><li>■ 125 € TTC / logement</li></ul>

\*Rappel : Les primes de ces assurances sont 100 % déductibles de vos revenus fonciers.

**N'hésitez-plus !**

Venez nous rencontrer  
pour vos assurances.

A votre disposition

Lodi LAMAS :

assurance@quero-gestion.fr

Par téléphone :

01 41 68 30 30



## LE NOUVEAU MODÈLE D'ÉTAT DES LIEUX ENTRE EN VIGUEUR

La loi ALUR avait annoncé un nouveau modèle d'état des lieux. Le décret du 30 mars 2016 en révèle enfin le contenu, obligatoire depuis le 1<sup>er</sup> juin 2016.

### Un objectif de précision

La précision de l'état des lieux évite bon nombre de litiges en fin de bail. Le modèle type propose donc une liste minimale d'informations obligatoires.

Tout état des lieux, qui peut désormais être établi sous forme électronique ou sur support papier, doit préciser s'il est établi à l'entrée ou à la sortie du locataire et à quelle date, la localisation du logement, le nom des parties et le domicile du bailleur. Il est signé par les parties ou les personnes mandatées pour le réaliser, dont l'identité est précisée.

**L'état des lieux d'entrée** mentionne les relevés des compteurs individuels de consommation d'eau ou d'énergie ainsi que le détail et la destination des clés ou de tout autre moyen d'accès aux locaux à usage privatif ou commun. Pour chaque pièce et partie du logement, il indique la description précise de l'état des revêtements des sols, murs et plafonds, des équipements et des éléments du logement. Il peut être complété d'observations ou de réserves et illustré d'images.

**L'état des lieux de sortie** mentionne la date de réalisation de l'état des lieux d'entrée et les évolutions de l'état de chaque pièce et partie du logement constatées depuis ainsi que l'adresse du nouveau domicile ou du lieu d'hébergement du locataire

### Une appréciation objective de la vétusté

Le bailleur et son locataire peuvent désormais convenir, dès la signature du bail, de l'application d'une grille de vétusté afin de prendre en compte objectivement l'état d'usure ou de détérioration résultant du temps ou de l'usage normal du logement. Ils peuvent se référer aux grilles appliquées par les bailleurs sociaux qui définissent au minimum, pour les principaux matériaux et équipements du bien loué, une durée de vie théorique et des coefficients d'abattements forfaitaires annuels affectant le prix des réparations locatives auxquelles serait tenu le locataire.

## TABLEAU DE BORD DE L'INVESTISSEUR

### IRL (Indice de références des loyers)

2 <sup>ème</sup>	trimestre 2015	125,25
3 <sup>ème</sup>	trimestre 2015	125,26
4 <sup>ème</sup>	trimestre 2015	125,28
1 <sup>er</sup>	trimestre 2016	125,26

### ILC (Indice des loyers commerciaux)

1 <sup>er</sup>	trimestre 2015	108,32
2 <sup>ème</sup>	trimestre 2015	108,38
3 <sup>ème</sup>	trimestre 2015	108,38
4 <sup>ème</sup>	trimestre 2015	108,41

### ILAT (Indice des loyers des activités tertiaires)

1 <sup>er</sup>	trimestre 2015	107,69
2 <sup>ème</sup>	trimestre 2015	107,86
3 <sup>ème</sup>	trimestre 2015	107,98
4 <sup>ème</sup>	trimestre 2015	108,16

## HISTOIRES DE VOISINAGE À PARTAGER ! (OU À CONSOMMER SANS MODÉRATION)

*Chers voisins,  
Notre capitaine de gendarmerie part à la retraite et ça se fête ! Merci de nous excuser pour les nuisances sonores à venir. Pas besoin de prévenir la police, ils seront tous sur place.  
La Voisine.*

*A la Castafiore nocturne du 3<sup>ème</sup> étage. Si on était dans The Voice, je ne te voudrais pas dans mon équipe.*

*Madame, Monsieur,  
Il serait agréable au voisinage, la prochaine fois que vous parquerez votre automobile ici, que vous fassiez montre de respect et de générosité en vous garant correctement. Plus familièrement, la prochaine fois que tu te crois seul sur terre et que tu as l'impression d'être au volant d'un tank au point de prendre deux places de parking, je transforme ta Renault en Majorette !!*

*Bonjour,  
Depuis quelques temps, j'entends quelqu'un qui joue du piano. Je travaille chez moi en ce moment et c'est très agréable d'entendre du piano dans la journée ! Merci ! Pourriez-vous jouer un petit morceau de Schubert ou de Philippe Glass !  
Amicalement. Robinson.*

*Cher BOB,  
Depuis que tu as reçu ton Kit de bricolage, nous avons eu le droit à du marteau le samedi et dimanche matin bien trop tôt, du perçage en semaine à 22 h 30, et maintenant de la scie un jour férié avant 10 h du matin. Nous souhaiterions nous assurer que tu as fait le tour de ton petit kit, et qu'il ne comprend pas de marteau-piqueur, de chalumeau ou autre accessoire bruyant. Merci d'avance de ta compréhension.  
Signé : Schtroumpf !*

NEUILLY SUR SEINE  
Dans copropriété recherchée, très belle studette, en excellent état avec balcon de 3 m<sup>2</sup>, entièrement refaite à neuf.  
RENTABILITE ASSUREE !  
A VISITER SANS TARDER !  
DPE : E  
**PRIX : 108 000 €**

Idéal Investisseurs !



EAUBONNE  
En limite de Soisy, proche de toutes les commodités, bel appartement de 3 pièces avec 2 chambres, wc, sdb, séjour avec balcon, cuisine et cave.  
A VISITER SANS TARDER !!!! - DPE : D  
**PRIX : 129 000 €**

A visiter !



ENGHEN LES BAINS  
Dans bel immeuble bourgeois de 1928, dernier étage avec ascenseur, appartement offrant cuisine aménagée, séjour avec mezzanine et une cave.  
VENDU LOUE !!!  
BON INVESTISSEMENT !!! - DPE : F  
**PRIX : 138 000 €**

Bon investissement



DEUIL LA BARRE  
Au pied de la Gare et des commerces. Dans immeuble récent de standing. Très beau Studio vendu loué offrant entrée avec placard, séjour avec coin cuisine, sde avec wc. Parking en sous sol. IDEAL INVESTISSEURS ! DPE : E  
**PRIX : 115 000 €**

Premier achat



EPINAY-SUR-SEINE  
Les Econdeaux, appartement comprenant séjour, cuisine américaine et aménagée, loggia fermée et aménagée en chambre, cave et parking en sous-sol.  
A VISITER SANS TARDER !! DPE : D  
**PRIX : 138 000 €**

A visiter !



70, rue du Général-de-Gaulle - 95 880 Enghien-les-Bains  
T : 01 41 68 30 30 - Fax : 01 48 20 74 36  
E.mail : gestion@quero-gestion.fr - www.quero-gestion.fr

PERSPECTIVES est une publication du Groupe QUERO IMMOBILIER  
Réalisation : Editions SIC - Garches - Tél. : 01 47 41 07 04

