
la boutique
du patrimoine
gestion

Votre expert gestion et location

LOTS EN GESTION	CLIENTS ACCOMPAGNÉS	PROPRIÉTAIRES SATISFAITS
500	450	96%

La boutique du patrimoine est une société spécialisée dans les métiers de l'immobilier (transaction, **gestion**, location, conseil en investissements...).
Elle s'adresse aussi bien aux particuliers qu'aux professionnels et est située à Bordeaux -Bègles, à Bazas et au Bassin d'Arcachon

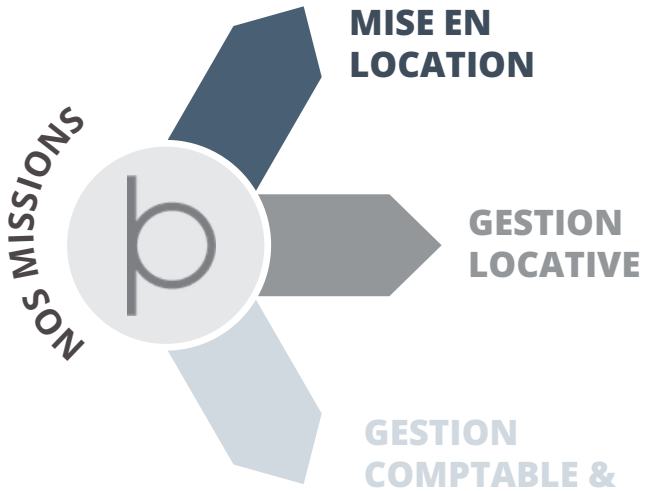
La Boutique du Patrimoine Gestion est la structure spécialisée en location et gestion locative du groupe. Elle intervient dans tous les domaines d'activités possibles (habitation, bureaux, commerces...) et pour toutes les lois fiscales (locations nues, meublées, coliving, SCI IR ou IS, défiscalisation, baux commerciaux, para-hôteliers...).

CONTACTEZ-NOUS

commercial@lbdpgestion.fr

05 56 75 95 91

www.lbdp-gestion.fr



NOTRE ÉQUIPE



Guillaume CATTIN
Directeur d'agence



Maureen RIARD
Responsable location et commerciale



Anne-Laure HAMON
Responsable gestion et comptabilité



Wiam FESSIOU
Gestionnaire Locatif



Léa GREFFE
Chargée de location

la boutique du patrimoine gestion

VOTRE PROJET LOCATIF, ÉTAPE PAR ÉTAPE

De la mise en location à la gestion locative

1

PREMIER RENDEZ-VOUS

Découverte de votre projet : nous échangeons sur votre projet locatif, découvrons votre bien et ses caractéristiques, puis vous présentons nos services et notre accompagnement.

2

ESTIMATION DU BIEN

Nous réalisons une étude de votre bien et de son environnement afin de déterminer un loyer cohérent avec ses caractéristiques et les réalités du marché locatif.

3

DEUXIÈME RENDEZ-VOUS

Nous vous présentons notre estimation locative, détaillons les conditions de mise en location et répondons à vos questions afin de définir ensemble les modalités de notre collaboration.

4

MANDAT DE GÉRANCE

Nous formalisons notre collaboration par la signature du mandat de location, qui définit les missions confiées à notre équipe et les conditions de notre intervention.

5

VALORISATION DU BIEN

Nous réalisons des photographies et des vidéos professionnelles afin de mettre en valeur votre bien et de préparer sa diffusion sur les différents supports de communication.

6

DIFFUSION DE L'ANNONCE

Votre bien est mis en ligne sur les portails immobiliers et nos réseaux sociaux, avec une annonce détaillée, des visuels qualitatifs et l'ensemble des informations essentielles.

7

DEMANDES DE VISITES

Nous centralisons les demandes des candidats locataires provenant de nos différents canaux de contact : téléphone, portails immobiliers et réseaux sociaux.

8

ÉTUDE DES CANDIDATURES

Chaque candidature fait l'objet d'une étude individuelle à partir des premiers éléments transmis : situation professionnelle et financière, solvabilité et adéquation avec les caractéristiques du logement.

9

VISITES ET SÉLECTION

Nous organisons les visites exclusivement en présentiel afin de rencontrer les candidats et de leur faire découvrir le logement. À l'issue des visites et de l'étude des dossiers, nous procédons à la sélection du candidat et nous vous en informerons.

10

SIGNATURE DU BAIL

Nous préparons le contrat de location et les actes de cautionnement, puis organisons leur signature éléctronique. Nous assurons également le suivi du règlement du dépôt de garantie, des honoraires et du premier loyer, ainsi que de la souscription de l'assurance habitation.

11

ENTRÉE DANS LES LIEUX

*Le locataire prend possession du logement. Démarre alors notre mission de **gestion locative** de votre bien.*

MISSION N°1

Mise en location



SÉRÉNITÉ ET CONFIANCE ! NOUS NOUS OCCUPONS DE:

- LA PRISE DE PHOTOS ET DE VIDÉOS DU LOGEMENT
- LA RÉALISATION D'INVENTAIRE
- LA CRÉATION ET DIFFUSION DE L'ANNONCE
- LA RÉALISATION DES VISITES DES CANDIDATS LOCATAIRES
- L'ÉTUDE DE SOLVABILITÉ ET MOTIVATION DES CANDIDATS
- LA RÉDACTION DU BAIL ET DES ACTES DE CAUTIONNEMENT
- L'ÉTAT DES LIEUX ENTRÉE ET SORTIE

Bon à savoir :

Nous sommes garants du bon déroulé de cette mission et, à ce titre, nous ne sous-traitons pas nos états des lieux !

Afin de garantir l'impartialité de ce travail, nous utilisons des tablettes qui nous permettent de prendre des photos, d'ajouter des détails et de pouvoir, ainsi, garder le contrôle sur le bon état du logement.

MISSION N°1

Mise en location

NOS OUTILS DIGITAUX

leboncoin

plato by SeLoger

Le site n°1 de l'immobilier en France, pour offrir à votre bien une visibilité maximale et nous permettre de sélectionner le meilleur locataire.

Notre interface de gestion des candidatures. Elle permet la prise de rendez-vous en ligne et le dépôt des dossiers pour un traitement efficace.

facebook

Instagram

Nous utilisons ces deux plateformes pour valoriser votre bien et optimiser sa visibilité en fonction des besoins de la commercialisation. Ce relais sur nos réseaux sociaux dynamise la diffusion auprès d'une audience locale ciblée afin de trouver rapidement votre futur locataire.

MISSION N°2

Gestion locative



- **ENCAISSEMENT DES LOYERS ET REVERSEMENTS**
- **RÉASSORT ET REMISES EN ÉTAT DU LOGEMENT SI DÉGRADATION**
  Nous nous occupons des éventuelles remises en état (après état des lieux).
- **DÉCLARATION ET SUIVI DES SINISTRES - TRAVAUX**
- **RÉGLEMENT DES APPELS DE FONDS**
- **EXTRANET POUR LES PROPRIÉTAIRES ET LOCATAIRES**
- **ÉDITION DE COMPTE-RENDU DE GESTION MENSUEL**
  Nous éditons un compte rendu ainsi qu'une aide à la déclaration de vos revenus fonciers.
- **UNE ÉQUIPE DÉDIÉE, DES INTERLOCUTEURS IDENTIFIÉS**
- **ASSISTANCE AUX LOCATAIRES**

Le livret:

Un livret d'accueil est remis à chaque locataire.

Celui-ci rappelle les droits et les devoirs du locataire, et l'informe sur des notions importantes.

L'application Mobile :

Vous pouvez télécharger l'application Toc Toc Toc depuis votre mobile ou depuis l'extranet.

Pour une gestion simplifiée vous pouvez facilement:

- Contacter l'agence
- Accéder aux documents administratifs
- Déclarer des problèmes.

MISSION N°3

Gestion comptable et financière



1 **GARANTIE DES LOYERS IMPAYÉS**

Garantit le non-paiement des loyers, la dégradation du logement, les frais de contentieux

2 **ASSURANCE PROPRIÉTAIRE NON-OCCUPANT**

3 **FACTURATION ET RÉGULARISATION DES CHARGES DE COPROPRIÉTÉ**

4 **APPLICATION IRL**

5 **ARBITRAGES FISCAUX**

Fin de défiscalisation, passage en meublé, récupération TVA...

Tarification

SELON LE TYPE DE BIEN MIS EN GESTION

TYPE DE LOCATION	FRAIS TTC	GLI (option)	TOTAL TTC	FRAIS ADMINISTRATIFS
NUE CLASSIQUE	7.70%	1.70%	9.40%	3€ / mois
MEUBLÉ CLASSIQUE	8.30%	1.70%	10%	3€ / mois
MEUBLÉ PARA-HÔTELIER	10.30%	1.70%	12%	3€ / mois
COLIVING	12%	-	12%	3€ / mois
COLIVING PARA-HÔTELIER	14%	-	14%	3€ / mois

HONORAIRES DE LOCATION OU RELOCATION : 1 MOIS DE LOYER CHARGES COMPRISES
HONORAIRES DE LOCATION OU RELOCATION COLIVING : 300 EUROS

Parrainage

PARRAINEZ ET PROSPÉREZ !



OFFRE PARRAINAGE

	CUB / Bassin (Forte tension locative)	Médoc / Sud-Gironde (Faible tension locative)
Studio	200	150
T2	300	200
T3	400	300
T4 +	500	400

Ensemble, optimisons votre succès immobilier !

Le mandat

LES DOCUMENTS NÉCESSAIRES

- ☐ Titre de propriété avec les annexes
- ☐ Coordonnées et pièce(s) d'identité propriétaire(s)
- ☐ Activité professionnelle
- ☐ Relevé d'identité bancaire
- ☐ Plan du logement et du parking
- ☐ Diagnostics techniques
- ☐ Assurance propriétaire non-occupant
- ☐ Inventaire du mobilier si loué en meublé
- ☐ Factures des derniers travaux réalisés
- ☐ Factures du dernier entretien (chaudière, cheminée, pompe à chaleur)
- ☐ Dernière taxe foncière
- ☐ Attestation garantie dommage ouvrage (si -10 ans)
- ☐ Identifiant fiscale du bien

SI COPROPRIÉTÉ

- ☐ Règlement de copropriété
- ☐ Dernier décompte annuel de charges

SI LOGEMENT DÉJÀ LOUÉ

- ☐ Dossier complet locataire (solvabilité, bail, état des lieux, coordonnées, garant, acte de caution, correspondance...)
- ☐ État comptable du locataire du locataire
- ☐ Visite obligatoire du logement pour s'assurer de l'état et de l'occupation

SI SOCIÉTÉ (SCI OU AUTRES)

- ☐ KBIS de moins d'un an
- ☐ Statut de société
- ☐ Dernier PV d'assemblée générale

LE DOSSIER COMPLET EST A ENVOYER À :

commercial@lbdpgestion.fr

L'assurance

ASSURANCE FILHET ALLARD, PARTENAIRE LOCAL, SOUSCRITE VIA NOTRE CONTRAT GROUPE.

LOYERS IMPAYÉS	*100 000 € SANS LIMITATION DE DURÉE*
DÉTÉRIORATIONS IMMOBILIÈRES	*10 000 €*
FRAIS DE CONTENTIEUX	*SANS LIMITATION*
LOYERS IMPAYÉS APRÈS DÉPART PRÉMATURÉ OU DÉCÈS DU LOCATAIRE	*JUSQU'À RÉCUPÉRATION DES LIEUX*
PROTECTION JURIDIQUE	*10 000 € PAR LITIGE*

Quelles expertises pour mon bien?

DPE

Concerne les biens immobiliers bâtis

Validité : 10 ans
Les diagnostics réalisés entre le 01/01/2018 et le 30/06/2021 ne sont valides que jusqu'au 31/12/2024.

GAZ

Concerne les biens immobiliers dont l'installation a plus de 15ans.

Validité : 6 ans

ÉLECTRICITÉ

Concerne les biens immobiliers dont l'installation a plus de 15ans.

Validité : 6 ans

AMIANTE

Concerne les biens immobiliers construits avant le 01/07/1997.

Validité : illimitée
Sauf si positif : 3 ans

PLOMB

Bien immobilier construit avant le 01/01/1949.

Validité : illimitée
Sauf si positif: 6 ans

METRAGE

mesurage loi Boutin

Concernes tous les biens immobiliers bâtis.

Validité : sans limite tant qu'il n'y a pas eu de modification

NUISANCES SONORES

Concerne les biens immobiliers situés dans des zones d'aéroports ou aérodromes

Validité : 6 mois

ERP

Etat des risques et pollutions

Concerne tous les biens immobiliers

Validité : 6 mois

Votre tranquilité, notre priorité

NOS AVIS CLIENTS...



Cela fait 15 ans que j'ai rencontré Franck Dumont, puis les équipes de la Boutique du Patrimoine. Après plusieurs investissements immobiliers dans le neuf en région bordelaise, et une gestion locative qui leur a été confiée, je n'ai qu'une chose à dire...je recommande très chaudement !!!!

★★★★★

Julien D.



La Boutique du Patrimoine s'occupe de la location de mon appartement depuis plusieurs années. Chaque locataire est sélectionné avec sérieux. Pour les sorties, tout est vérifié pour laisser un bien propre. S'il y a un problème technique, il s'occupe de contacter un professionnel pour la réparation. Je suis sereine dans la gestion de mon bien.

★★★★★

Anne Claire C.



Je remercie l'équipe de la Boutique du Patrimoine Gestion locative pour la qualité de leur accompagnement, et leur professionnalisme . Une approche très transparente basée sur les faits ou l'importance de l'écoute du client est une des clés de réussite. Merci Guillaume pour ton sérieux, ta gentillesse et la disponibilité nécessaire pour l'accueil des clients.

★★★★★

Frédéric L.



La Boutique du Patrimoine Gestion est une équipe réactive et professionnelle. Une gestion locative sérieuse, de bons interlocuteurs, un suivi efficace lorsque des petits travaux sont nécessaires. Agence sérieuse que je recommande pour la gestion de locatifs.

★★★★★

Corinne R.

la boutique du patrimoine gestion

Nous contacter et suivre notre actualité



La Boutique du Patrimoine Gestion

lbdp_gestion

La Boutique du Patrimoine Gestion

05.56.75.95.91

commercial@lbdpgestion.fr

11, rue Louis Blériot, 33130 BÈGLES

lbdp-gestion.fr

Ensemble, en confiance.



la boutique
du patrimoine
gestion