



GRUPE IMMOBILIER

# Le Guide des propriétaires bailleurs



GRUPE IMMOBILIER



# CLCV, plus de 20 ans d'expérience au service des propriétaires

CLCV, agence **indépendante** implantée depuis 2004, accompagne ses clients dans leurs projets immobiliers en alliant vente, location et gestion locative.

Proche de ses clients et à l'écoute de leurs besoins, l'agence met à votre service son expertise reconnue sur les régions lyonnaise et annécienne. Professionnels engagés et passionnés, nous vous accompagnons avec sérieux et transparence pour la réussite de votre projet immobilier.

Vous êtes propriétaire et souhaitez confier la vente ou la gestion de votre bien à une équipe de confiance ? Nous comprenons vos attentes et y répondons avec des solutions sur mesure.

## Au plan Commercial

Nous nous chargeons de rechercher et d'installer vos locataires, après s'être assurée de la solvabilité de leurs dossiers.

## Au plan juridique

Dans un contexte où la législation devient de plus en plus restrictive et évolue rapidement au détriment des propriétaires. Notre équipe de gestion locative, appuyée par un juriste et un service juridique spécialisé, met à votre disposition une expertise constamment à jour.

## Au plan technique

Nous veillons à la conservation de votre bien et vous assistons pour assurer sa conformité aux normes techniques.

## Au plan comptable

Votre gestionnaire assure pour vous la gestion juridique et comptable des biens loués et se charge de toutes les obligations légales.

Elle perçoit les loyers et les charges, s'occupe le cas échéant des relances et vous fournit les éléments nécessaires à votre déclaration de revenus.

## La plus-value CLCV

Grâce à sa solide expertise du marché, CLCV valorise durablement votre patrimoine. Son intranet sécurisé, accessible 24h/24, vous donne accès à tous vos documents (AG, règlements, appels de fonds...). Vous disposez d'un **interlocuteur unique et réactif**. De plus, votre gestionnaire **réalise** avant chaque départ une **visite patrimoniale**

Avec une **gestion sans engagement à 7%** et des équipes disponibles, CLCV vous informe des évolutions légales et vous accompagne pour préserver la rentabilité locative de vos biens, ainsi que dans vos projets d'achat ou de ventes.



# Depuis plus de 20 ans, CLCV assure la gestion de votre patrimoine immobilier

c'loué c'vendu

CLCV GROUPE IMMOBILIER

HESTIA

64

## Sommaire

<b>CLCV, 20 ans d'expérience au service des propriétaires</b>	<b>p. 3</b>
<b>Les missions de votre conseiller en gestion locative</b>	<b>p. 4</b>
<b>Nos engagements en gestion locative</b>	<b>p. 5</b>
<b>Charges récupérables et non récupérables</b>	<b>p. 5</b>
<b>Choisir entre location nue ou meublée</b>	<b>p. 6</b>
<b>Vos obligations en qualité de bailleur</b>	<b>p. 7</b>
<b>Les diagnostics : mode d'emploi</b>	<b>p. 8</b>
<b>Le mandat de location vs le mandat de gestion locative</b>	<b>p. 9</b>
<b>La signature du mandat de gestion locative</b>	<b>p. 10</b>



# Les missions de votre conseiller en gestion locative

## Mission n°1 : Estimer et évaluer votre bien

- Faire réaliser les diagnostics obligatoires.
- Estimation : Le DEP (Dossier d'Étude de votre Projet) locatif est effectué en tenant compte des caractéristiques de votre bien, de son environnement et des disponibilités sur la zone géographique, ainsi que de l'encadrement des loyers applicable sur Lyon et Villeurbanne.



### Sur **CLCV.fr** votre bien profite d'une visibilité optimale

Des photos grand format, visite virtuelle, les informations sur les points clés du quartier pour permettre à votre futur locataire de se repérer.

Grâce à nos nombreux portails web, vous profitez d'une large diffusion.

## Mission N°2 : Louer

Dans le cadre du mandat que vous lui avez confié, votre gestionnaire se charge de :

- Rechercher pour vous un locataire (mandat de location exclusif ou mandat de gestion locative).
- Sélectionner et contrôler les dossiers en appliquant des critères de solvabilité pour le(s) locataire(s) et pour le(s) garant(s).
- Organiser la visite d'accompagnement sur les lieux.
- Sélectionner de façon rigoureuse les candidats locataires
- Rédiger et signer le bail.
- Établir l'état des lieux à l'entrée du locataire avec rappel de ses obligations contractuelles avec nos prestataires.
- Vérifier l'attestation d'assurance du futur occupant.
- Encaisser les loyer et dépôt de garantie.

## Mission n°3 : Gérer

- L'appel et l'encaissement des loyers.
- Le suivi quotidiens des règlements.
- La transmission des quittances.
- La révision du loyer à chaque échéance
- L'information des garant conformément aux obligations légales.
- La demande de l'attestation d'assurance du locataire et de l'entretien chaudière à chaque échéance.
- La régularisation des charges.
- Le règlement de vos loyers après réception des fonds.
- La gestion des travaux d'entretien (demande de devis, contrôle et règlement des factures, avec imputation pour la déductibilité fiscale).
- Le compte de départ du locataire : le calcul pour la restitution du dépôt de garantie au locataire dans les conditions fixées par la loi avec imputation des soldes et des charges et des éventuels travaux dus.
- En phase pré-contentieuse : différentes démarches de rappel au locataire, puis lettre recommandée et dénonciation au(x) garant(s) le cas échéant, avant mise en demeure et remise du dossier à un commissaire de justice.



Pour une **protection maximale**, nous vous proposons, en option, une Garantie Loyers Impayés (2,9% TTC), qui garantira une partie de vos revenus locatifs et une protection juridique en cas d'éventuels conflits locatifs.

Comme vous n'occupez pas les lieux, vous devez souscrire à une **assurance Propriétaire Non Occupant (PNO)**.



# Nos engagements en gestion locative



N°1

## Une conseillère dédiée

Vous bénéficiez d'une interlocutrice unique qui suit votre dossier et vous accompagne au quotidien.



N°2

## Une réponse sous 24 à 48 heures

Nous nous engageons à répondre à vos demandes dans un délai maximum de 48 heures.



N°3

## Une information claire et fiable

Vous recevez des informations pratiques et compréhensibles sur l'actualité juridique, grâce à l'appui de notre service juridique.



N°4

## Un intranet disponible 24/24 et 7/7

Accédez à tout moment à l'ensemble de vos documents : appels de fonds, PV d'assemblée générale, convocations, suivis... en toute sécurité.



N°5

## Des équipes formées en continu

Nos collaborateurs suivent régulièrement des formations afin de garantir un haut niveau d'expertise.



N°6

## Garanties et conformité réglementaire

Nos agences sont adhérentes au SNPI, bénéficient d'une garantie financière auprès de la SOCAF et assurent la séquestration des fonds.



N°7

## Une visite patrimoniale avant chaque départ de locataire

Nous réalisons une visite patrimoniale de votre bien avant chaque départ afin d'anticiper d'éventuels travaux et préserver la valeur de votre patrimoine.



N°8

## Conseils et accompagnement sur la performance énergétique

Nous vous guidons pour optimiser la performance énergétique de votre bien et vous accompagner dans vos démarches.

# Charges récupérables & non récupérables\*

## Charges récupérables

- Entretien courant des parties communes
- Petites réparations et remplacement mineurs liés à l'usage
- Entretien des espaces verts et voiries
- Entretien et petites réparations de l'ascenseur
- Entretien courant de la chaudière collective et chauffage commun
- Eau froide/eau chaude collective et chauffage collectif
- Taxe d'enlèvement des ordures ménagères
- Entretien des équipements communs
- Entretien des équipements individuels (robinetterie, joints, boutons, etc., s'ils relèvent de l'usage courant)

## Charges non récupérables

- Gros travaux de l'immeuble (ravalement, toiture, structure...)
- Travaux d'amélioration et mise aux normes
- Réparations importantes suite à vétusté
- Remplacement complet d'équipements
- Taxe foncière



\* Ne concerne pas les locaux commerciaux



# Choisir entre location nue ou meublée

Avant de **choisir entre location nue et location meublée**, il est essentiel de comprendre que ces deux modes de location répondent à des logiques différentes, tant sur le plan de la **gestion** que de la **fiscalité**. Stabilité du locataire, durée du bail, niveau d'implication du bailleur et régime d'imposition des revenus sont autant de critères à prendre en compte. Le comparatif ci-contre a pour objectif de vous aider à identifier le cadre le plus adapté à votre situation patrimoniale et à vos objectifs d'investissement.



	Location nue	Location meublée
<b>Gestion locative</b>	<b>Plus stable,</b> potentiellement moins de rotations des locataires	<b>Plus technique,</b> potentiellement plus de rotations des locataires
<b>Equipements et service</b>	<b>Sans mobilier,</b> peut inclure les équipements de base (sanitaire, cuisine). 	<b>Doit inclure le mobilier,</b> avec les équipements nécessaires à la vie quotidienne**. 
<b>Durée du bail</b>	<b>3 ans renouvelables</b> par tacite reconduction	<b>1 an renouvelable</b> par tacite reconduction
<b>Préavis du locataire</b>	<b>3 mois*</b>	<b>1 mois*</b>
<b>Préavis du propriétaire bailleur</b>	<b>6 mois*</b>	<b>3 mois*</b>
<b>Motifs autorisés</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>Reprise du logement</li> <li>Vente du logement</li> <li>Motif légitime et sérieux</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>Reprise du logement</li> <li>Vente du logement</li> <li>Motif légitime et sérieux</li> </ul>
<b>*avant l'échéance du bail</b>		
<b>Statut fiscal des revenus locatifs</b>	<b>Revenus fonciers imposés</b> selon le régime <b>micro-foncier ou réel</b>	<b>Revenus fonciers imposés</b> selon le régime <b>micro-BIC ou réel</b>
<b>Conditions des régimes fiscaux</b>	<b>MICRO-FONCIER :</b> <ul style="list-style-type: none"> <li>✓ Recettes <b>&lt; 15 000 €</b></li> <li>✓ Abattement <b>30%</b></li> </ul> <b>REEL :</b> <ul style="list-style-type: none"> <li>✓ Possible sur option ***</li> <li>✓ <b>Déduction des charges</b> locatives et financières</li> </ul>	<b>MICRO-BIC :</b> <ul style="list-style-type: none"> <li>✓ Recettes <b>&lt; 77 700 €</b></li> <li>✓ Abattement <b>50%</b></li> </ul> <b>REEL :</b> <ul style="list-style-type: none"> <li>✓ Possible sur option ***</li> <li>✓ <b>Déduction des charges réelles</b> et amortissement mobilier et immobilier</li> </ul>

\*\* Liste du mobilier obligatoires disponible sur demande.

\*\*\* Par défaut l'administration fiscale applique le régime micro-foncier si location nue ou micro-BIC si location meublée. Le régime réel est possible sur demande.

# Vos obligations en qualité de bailleur

**Le bien que vous destinez à la location doit être conforme à la réglementation, et répondre à un certain nombre d'obligations :**

## Décence, hygiène et salubrité du logement

Les pièces de vie du logement, c'est-à-dire les pièces principales destinées au séjour et au sommeil, doivent respecter un certain nombre de caractéristiques relatives à :

- leur superficie et hauteur sous plafond;
- leur ensoleillement et leur éclairage naturel;
- leur configuration.

Le bailleur est tenu de remettre au locataire un logement répondant à un critère de performance énergétique minimale.

## En bon état d'entretien et de réparation

Le logement doit être propre et tous les équipements doivent fonctionner

### Aux normes et sûr

À cet effet, faites contrôler la sécurité de l'installation électrique par un professionnel, la chaudière et le chauffe-eau à gaz. Vérifiez aussi la bonne ventilation des pièces alimentées en gaz, la solidité des garde-corps et l'absence de plomb dans les peintures.

### Meublé et équipé

Si vous choisissez de louer « en meublé », la loi impose une liste de meubles et d'équipements.

### À jour des diagnostics obligatoires

Voir page 13 du guide

## Jouissance paisible et garantie des vices et défauts du logement

Vous devez assurer au locataire la tranquillité dans son logement, autrement dit vous interdire tous agissements qui pourraient gêner votre locataire, sauf dans les cas prévus par la loi (par exemple, réparations urgentes et travaux d'amélioration).

### Aménagements du locataire

Vous ne pouvez pas vous opposer aux aménagements que votre locataire souhaite réaliser dans le logement, à condition qu'il ne s'agisse pas de travaux de transformation.

À titre d'exemple, le locataire est libre de procéder à un rafraîchissement de peinture ou à la pose d'une moquette. En revanche, il ne peut abattre une cloison ou transformer une chambre en cuisine sans votre autorisation.



## À savoir !

La loi Climat et Résilience prévoit l'interdiction progressive de mise en location des logements les plus énergivores, considérés comme « passoires thermiques ». Sont concernés les biens **classés G depuis le 1er janvier 2025**, puis les logements **classés F à compter du 1er janvier 2028**, et enfin les logements **classés E à partir du 1er janvier 2034** (selon le Diagnostic de Performance Énergétique - DPE).

Nous nous tenons à votre disposition pour vous informer sur ces échéances, évaluer l'impact sur votre bien et vous accompagner dans vos démarches.

## Entretien

Pendant toute la durée du bail, vous devez entretenir le logement et faire les réparations nécessaires à sa bonne utilisation (sauf les petites réparations et l'entretien courant, qui sont à la charge du locataire).

### Vous êtes donc tenu :

- Des réparations urgentes.
- Des travaux nécessaires au maintien en l'état et à l'entretien normal du logement (volets défectueux, robinetterie vétuste...).
- Des travaux d'amélioration de la performance énergétique du logement (isolation, chaudière performante...).

## Les obligations du locataire :

**L'article 7 de la loi 89-462 du 6 juillet 1989 impose des devoirs au locataire :**

- Payer le loyer et les charges récupérables aux termes convenus
- User paisiblement des locaux loués suivant la destination qui leur a été donnée par le contrat de location
- Répondre des dégradations et pertes qui surviennent pendant la durée du contrat dans les locaux dont il a la jouissance exclusive
- Prendre à sa charge l'entretien courant du logement, des équipements mentionnés au contrat et les menues réparations ainsi que l'ensemble des réparations locatives définies par décret en Conseil d'Etat
- Permettre l'accès aux lieux loués pour la préparation et l'exécution de travaux d'amélioration ou d'entretien des parties communes ou des parties privatives.
- Ne pas transformer les locaux et équipements loués sans l'accord écrit du propriétaire
- Souscrire à une assurance locative et s'en justifier auprès du bailleur.

# Les diagnostics, mode d'emploi

**Si vous louez un logement dont vous êtes propriétaire, vous devez fournir certains diagnostics et documents à votre locataire lors de la signature du bail, qu'il s'agisse d'une habitation louée vide ou meublée.**

Ces mesures ont pour but de protéger les occupants contre tous les risques sanitaires que leur fait courir la présence dans le logement de produits dont la nocivité est démontrée, de préserver leur sécurité en évaluant les risques que pourrait générer l'état de certains équipements ou la situation du logement.

Les sanctions du non-respect des obligations liées à la mise en location du bien sont particulièrement lourdes : amendes de 3ème ou 5ème catégorie, responsabilité pénale pour mise en danger de la santé d'autrui, responsabilité civile.



**• Quand les diagnostics doivent-ils être fournis ?**

Les diagnostics doivent être remis au locataire avant la signature du bail et être annexés au contrat de location.

**• Qui est responsable de leur réalisation ?**

La réalisation et la mise à jour des diagnostics relèvent de la responsabilité du propriétaire bailleur.

**• Qui prend en charge le coût des diagnostics ?**

Les diagnostics sont entièrement à la charge du propriétaire.

**• Que se passe-t-il en cas de diagnostics manquants ou non valides ?**

L'absence ou la non-conformité des diagnostics peut entraîner des sanctions, une remise en cause du bail ou une réduction du loyer.

DIAGNOSTICS	AVANT 1949	ENTRE 1949 ET LE 01.07.1997	APRES LE 01.07.1997	MOINS DE 15 ANS	VALIDITE
PLOMB	●				1 an (vente) 6 ans(location)
AMIANTE	●	●			3 ans (vente) 6 ans(location)
DPE	●	●	●	●	10 ans
GAZ	●	●	●		3 ans (vente) 6 ans(location)
ELECTRICITE	●	●	●		3 ans (vente) 6 ans(location)
MESURAGE	●	●	●	●	illimité sauf en cas de travaux
ERP	●	●	●	●	6 mois

# Le mandat de location vs. le mandat de gestion

Notre agence vous propose un choix de services modulables à la carte selon le mandat souhaité. Il peut assurer tout ou partie de la gestion quotidienne de votre locataire et de votre bien :

Mandat	Gestion	Location
Recherche de locataire, rédaction et signature du contrat de location, remise des clés, état des lieux...	✓	✓
Souscription assurance loyers impayés (optionnel)	✓	
Appel et encaissement des loyers, transmission des quittances, suivi des règlements, régularisation des charges locatives.	✓	
Paiement des charges de copropriété et des taxes.	✓	
Formalités juridiques , administratives comme auprès de la CAF, des organismes publics, assurance.	✓	
Prise en charge des obligations techniques : petits et gros travaux, sélection de prestataires de confiance.	✓	
Départ du locataire, relocation, renouvellement du bail.	✓	
Gestion de toutes vos obligations, conformément aux réglementations	✓	
Le + CLCV : Sans engagement et visite patrimoniale	✓	



## Une gestion de proximité, transparente et performante

Faites le choix de la proximité et de la transparence.

Pour un taux unique de **7% TTC tout compris**, nous prenons en charge l'intégralité de la relation avec votre locataire et le suivi de votre bien. Notre offre est **sans engagement**, car nous privilégions la satisfaction durable.

À l'inverse des services de gestion 100% digitaux, nous vous accueillons au sein de nos **agences physiques**. Cette présence locale nous permet d'être réactifs sur le terrain et de vous offrir un interlocuteur dédié qui connaît réellement votre patrimoine.

### Optimisez votre fiscalité :

- Nos honoraires de gestion sont intégralement déductibles de vos revenus fonciers.
- En option, nous vous assistons dans la rédaction de votre déclaration de revenus fonciers pour sécuriser et optimiser votre patrimoine en toute simplicité.



# La signature du mandat de gestion

---

Les pièces nécessaires à la signature du mandat de gestion :

## **Pour tous les logements :**

- Carte d'identité bailleur R/V
- Titre de propriété
- Relevé d'Identité Bancaire du bailleur
- Certification de surface
- Dossier de diagnostics techniques comprenant : l'état des risques et pollution, le diagnostic de performance énergétique, le constat de risque d'exposition au plomb, état de l'installation intérieure de gaz et d'électricité
- Attestation d'assurance Propriétaire Non Occupant
- Numéro fiscal du logement

## **Si logements collectifs :**

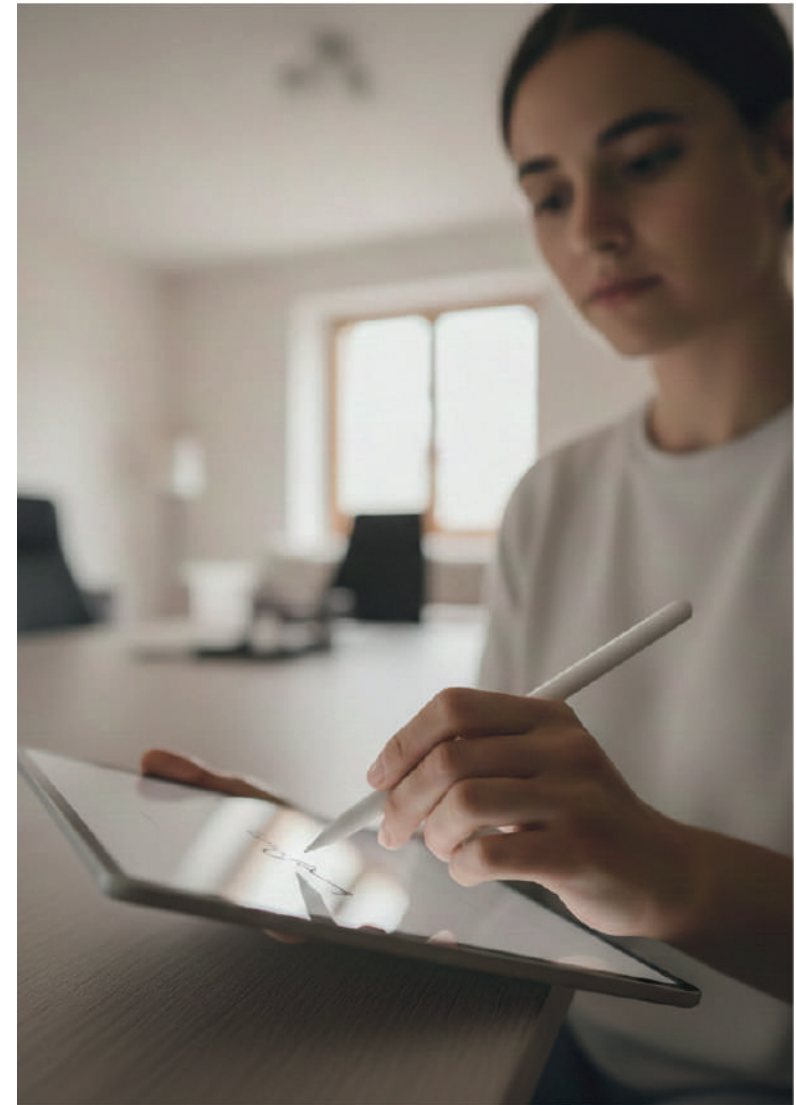
- Dernier décompte individuel de charges
- Règlement de copropriété
- Règlement intérieur

## **Si le logement est vide :**

- 1 jeu de clés complet (accès total au bien à louer)
- Entretien divers : attestation d'entretien de la chaudière gaz, certificat de ramonage de cheminée, attestation d'entretien piscine.

## **Si le logement est loué :**

- Copie du Bail
- Copie de l'état des lieux d'entrée
- Attestation de loyer à jour du locataire sur les 12 derniers mois
- Attestation d'assurance du locataire
- Copie du dossier locataire
- Coordonnées téléphoniques et mail du locataire
- Dernier décompte de charges du locataire.



# Contact

---

Implantées au cœur de deux secteurs stratégiques, nos agences vous offrent une gestion locative de proximité, efficace et sécurisée.



64 avenue Jean Jaurès  
69007 Lyon

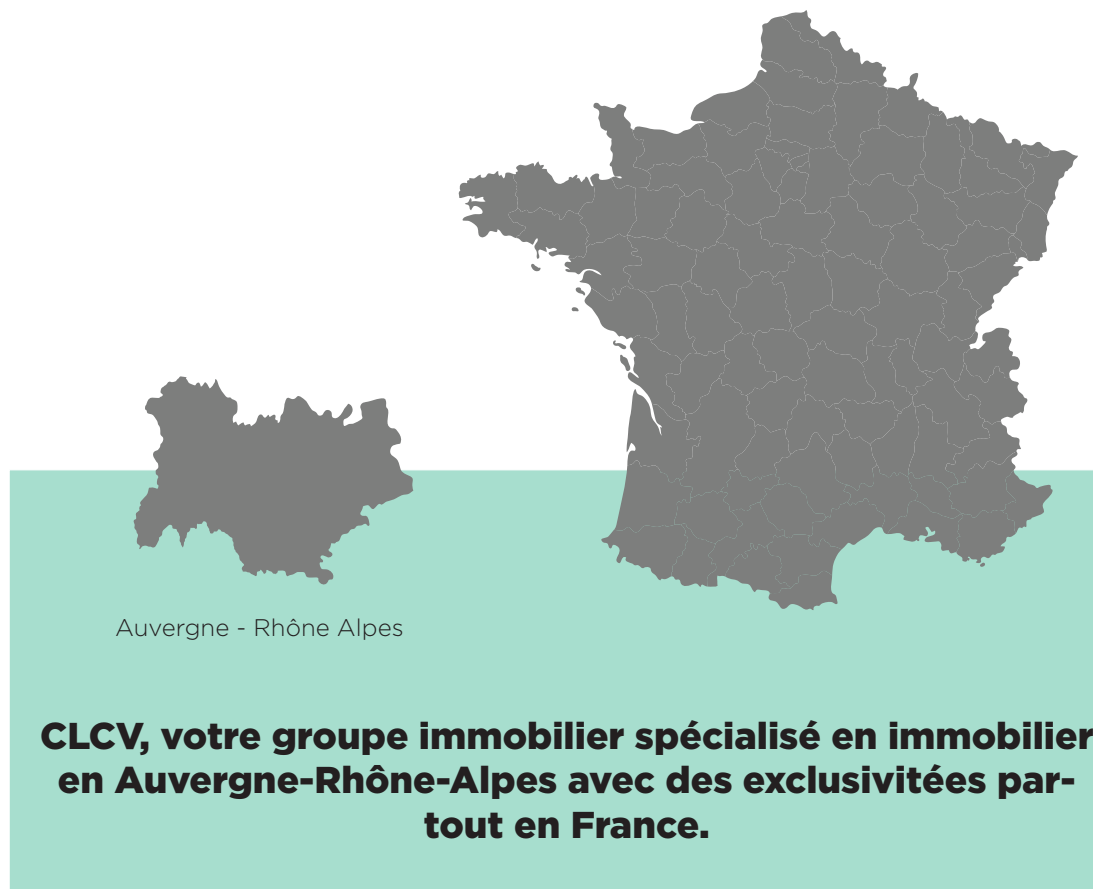


7 rue St François de Sales  
74000 Annecy

0 4 . 7 2 . 1 0 . 0 8 . 1 6

[contact@groupe-clcv.fr](mailto:contact@groupe-clcv.fr)

[gestion@groupe-clcv.fr](mailto:gestion@groupe-clcv.fr)



Auvergne - Rhône Alpes

**CLCV, votre groupe immobilier spécialisé en immobilier  
en Auvergne-Rhône-Alpes avec des exclusivités par-  
tout en France.**



GRUPE IMMOBILIER