

AGENCE LES ARÉCHAUX



Située dans la rue la plus commerçante de GARCHES face à la gare, l'Agence les Maréchaux est une histoire de famille. Pierre DECKER l'a fondée en 1981 et a été rejoint par ses fils Renaud et François, aujourd'hui gérants, il y a près de 20 ans. Il a eu à cœur de transmettre son expérience, son savoir-faire et son état d'esprit. Misant sur le long terme, nous veillons à assoir notre réputation sur la franchise, l'honnêteté et la confiance, notamment en estimant les biens qui nous sont confiés à leur juste valeur. Nous remercions toutes les personnes qui nous font confiance depuis 35 ans et souhaitons la bienvenue à celles qui ne nous connaissent pas encore.

L'AGENCE LES MARÉCHAUX, VOUS SOUHAITE LA BIENVENUE....



Gestion et Location

Dès sa création en 1981, l'Agence les Maréchaux a mis à la disposition de ses clients un service de location et de gestion locative qui compte environ 420 lots allant du studio à la villa. Considérant depuis toujours qu'il s'agit d'un service de proximité, nos deux gestionnaires, François DECKER et Sophie MASSON connaissent personnellement tous les propriétaires et tous les locataires, et sont facilement joignables du lundi au samedi inclus de 9h à 12h30 et de 14h à 19h pour toute question ou besoin. Nous travaillons depuis des années avec des entreprises partenaires de confiance qui agissent sur devis (soumis aux propriétaires pour accord) et rapidement en cas d'urgence.

La location

Outre notre site, votre bien sera largement diffusé sur les sites immobiliers les plus efficaces afin qu'il soit loué rapidement sans perte de loyer entre deux locataires. Ceci est une priorité.

Pour y parvenir, il convient de respecter plusieurs étapes :

- Cela commence par une estimation juste de sa valeur locative, des conseils pour en optimiser la présentation et le rappel des obligations légales permettant d'anticiper les actions à mener. Le prix du loyer impacte directement le facteur temps. Les loyers sont très rarement négociés et le délai de préavis, aujourd'hui réduit à un mois, laisse peu de temps pour trouver un locataire sans vacance. Il est donc déterminant d'avoir une parfaite connaissance du marché locatif.
- La commercialisation doit ensuite être précise, détaillée, et votre bien doit être mis en valeur notamment par des photos de qualité.
- La sélection des locataires se fait en premier lieu par téléphone avant la visite, et ensuite par l'étude approfondie des dossiers déposés par les candidats locataires. Nous veillons à prendre toutes les garanties nécessaires que vous choisirez (caution solidaire, éligibilité à la garantie de loyers impayés, caution bancaire). Les meilleurs dossiers vous sont ensuite présentés pour accord avant quelque formalité que ce soit. Vous restez maître du choix de votre futur locataire.
- La Rédaction du bail. Très importante. L'ensemble des réglementations, toujours plus nombreuses et complexes, doivent être respectées à la lettre. C'est notre responsabilité et votre sécurité.
- Les état des lieux d'entrée et de sortie. Ils doivent être également précis et détaillés afin que votre bien soit entretenu et rendu dans le meilleur état possible.

Nos honoraires bailleurs représentent 8% TTC (6,67 % HT) du loyer annuel HORS CHARGES, et sont déductibles des revenus fonciers. Les honoraires locataire, aujourd'hui réglementés, sont de 15 euros TTC par mètres carrés.

La gestion

Elle consiste en différentes actions :

- Quittancement et encaissement des loyers
- Règlement des charges syndicales et factures diverses
- Virements mensuels des loyers perçus déduction faite des frais de gestion
- Résolutions des problèmes (pannes diverses, pertes de clés...)
- Régularisation annuelle des charges locatives
- Edition et envoi d'un compte rendu de gérance trimestriel

- Récapitulatif des éléments à reporter sur la déclaration des revenus fonciers
- Révision annuelle des loyers selon les indices de référence
- Traitement des demandes des locataires. Evaluation de la nécessité d'intervention et de sa charge en fonction des obligations respectives. Devis et demande d'accord au propriétaire.
- Gestion des sinistres efficace en collaboration avec un prestataire dont c'est l'unique activité, et en parallèle, suivi des travaux avec établissement de devis.
- Si nécessaire entre deux locataires, établissement des devis pour remise en état et suivi des travaux.
- En cas de loyers impayés ; mise en place et suivi de la procédure avec le concours de nos huissiers et avocats spécialisés en immobilier.

Vous pouvez consulter votre compte propriétaire 24/24 grâce à notre accès extranet.

Nos honoraires de gestion, également déductibles des revenus fonciers, représentent 8,40% TTC (7% HT), calculés sur le loyer mensuel HORS CHARGES. Aucun autre frais supplémentaire n'est à supporter par le propriétaire.

NOTRE MANDAT DE GESTION

Il est d'une durée d'un an, durée qui nous semble nécessaire pour que vous soyez à même d'apprécier nos services. Ensuite, il est résiliable à tout moment avec un préavis d'un mois.

Les assurances

Nous pouvons vous garantir le paiement de vos loyers, charges et détérioration éventuelle par l'intermédiaire de la société AXELLIANCE IMMO pour un coût mensuel de 1,80% TTC du loyer charges comprises.

Profitez également d'un tarif préférentiel pour votre « assurance Propriétaire Non Occupant » devenue aujourd'hui obligatoire : 55 € annuels pour un appartement – 120 € annuels pour une maison

GESTION DE LA VENTE EVENTUELLE

Lorsque nous recevons congé de votre locataire, nous vous en informons immédiatement. Si vous ne souhaitez pas remettre votre bien en location et que vous choisissez de le vendre, nous pouvons bien évidemment nous charger de la vente de votre bien et vous accompagnons dans vos démarches jusqu'à la signature de l'acte authentique.





AGENCE
LES MARÉCHAUX
VENTE - LOCATION - GESTION

Depuis
1981

11 bis, avenue Joffre
92380 Garches

Tél. 01 47 41 88 22

transaction@agence-marechaux.com
gestion@agence-marechaux.com

www.agence-marechaux.com

SARL au Capital de 7 622,45 € - SIRET 322 253 196 00016 - RCS Nanterre 322 253 196 - APE 6831 Z - N° TVA FR 79 322 253 196
CPI 9201 2016 000 006 961 délivrée par la CCI Paris Ile de France - Caisse de Garantie : SOCAF - 26, avenue de Suffren - 75015 PARIS

