



# Merveille

L'IMMOBILIER EN TOUTE CONFIANCE

**208 Rue de Bouvy, 7100 La Louvière**

**Tel. 0489 58 36 17**

**TVA BE07 6453 0442, représenté par Monsieur Siassia Merveille**

**agent IPI sous le numéro 516 910**

**R.C AXA 730.390.159**

## **Service proposés en location :**

### **1. La recherche du locataire :**

**Le tarif est d'un mois de loyer + TVA ( 21% ) et comprend :**

- La visite des biens (visites toujours accompagnées par un membre de l'agence) ;
- Diffusion d'annonces publicitaires auprès des locataires potentiels ( Base de donnée de l'agence, Immoweb, Facebook et site internet de l'agence) ;
- Constitution d'un dossier sur les candidats locataires et étude de solvabilité des personnes ;
- La rédaction du contrat de bail et l'enregistrement ;
- La constitution de la garantie locative ;
- La remise des clefs aux locataires.

**En option : état des lieux d'entrée : 150 euros HTVA pour un appartement et 175 euros HTVA pour une maison, par partie.**

208 Rue de Bouvy, 7100 La Louvière

Tel. 0489 58 36 17.

TVA BE07 6453 0442,

représenté par Monsieur Siassia Merveille agent IPI sous le numéro 516 910

R.C AXA 730.390.159

## 2. Les documents à fournir avant la mise en location :

- **Le certificat énergétique (PEB)** est obligatoire et doit être mentionné dans toutes les publicités.
- Le dernier entretien de la chaudière/et ou convecteur.
- Le document attestant le dernier ramonage des cheminés.
- Le nettoyage et/ou vidage de la fosse septique.
- L'attestation d'entretien divers : (système d'alarme, adoucisseur d'eau, système de ventilation)

Après la location,

## 3. La gestion locative du bien : SERVICE « Avec Merveille dormez sur vos deux oreilles » :

Le tarif est d'une prime mensuelle correspondant à 10% du montant du loyers.

- **L'assurance loyers impayés**
- **Une protection juridique pour défendre vos intérêts**
- La perception et la surveillance tous les mois du paiement des loyers
- S'il s'agit d'un immeuble à appartements : la régularisation annuelle des charges locatives et provisions dues par le locataire pour l'exercice écoulé.
- Indexation des loyers (à la demande des propriétaires)

- **Une visite contrôle du bien effectué une fois par an par nos services**, avec remise d'un rapport au propriétaire avec le suivi des travaux d'entretien à faire par les locataires (entretien chaudière, mise en ordre du jardin, assurance incendie, etc...)
- Pendant la durée du bail : informer le propriétaire en cas de travaux URGENTS (panne de chauffage, fuite, etc...). Celui-ci prend alors les dispositions nécessaires pour remédier au problème.
- Les démarches administratives, telles que relevés des compteurs, etc ...
- **La souscription d'un contrat auprès d'un fournisseur d'énergie, la SWDE et de téléphonie/internet.**
- La récupération sur ordre et pour compte des propriétaires, des loyers et/ou charges échus par l'envoi de courriers, de recommandés, mises en demeure.
- Le contrôle de couverture de l'immeuble par une assurance auprès d'une compagnie agréée.
- Le rapport au propriétaire des travaux urgents.
- Établissement par l'agence de l'état des lieux d'entrée et de sortie.
- La récupération, sur ordre et pour compte des propriétaires, par toutes voies de droit, des loyers, et/ou charges impayées.
- Gestion de la sortie des locataires : conformité du congé, rédaction d'un accord à l'amiable en cas de rupture du bail, régularisation des charges et des loyers, état des lieux de sortie, relevés des compteurs, veiller à la restitution de la garantie locative ( avec éventuellement décompte des dégâts locatifs ...), reprise des clés.

#### **4. L'assurance loyers impayés de quoi s'agit-il ?**

L'assurance loyers impayés garantit le paiement des loyers aux propriétaires bailleurs des logements.

- Qu'est ce qui est assuré ? Sont notamment couverts :
  - **Le paiement des loyers, à concurrence de maximum 3000 euros par mois (pendant 12 mois)**
  - **Le paiement des charges locatives (intégré dans le loyer mensuel)**
  - Les frais de recouvrement
- Une protection juridique est comprise pour défendre les intérêts des propriétaires bailleurs :
  - Dans les relations avec les locataires
  - Dans les relations avec les organismes bancaires, les assureurs, les entreprises générales.

Sans franchise ni frais de dossier, la situation que vous rencontrez est suivie par l'un de nos juristes pendant toute la durée du processus. Nous vous garantissons qu'avec Merveille, vous pourrez dormir sur vos deux oreilles.

Les données personnelles que nous traitons sont celles que **vous nous communiquez volontairement**, que ce soit à l'occasion de communications téléphoniques, en communiquant avec nous par mail, via une passerelle électronique... et sont uniquement destinées à répondre à vos sollicitations. Dans l'éventualité où vous ne reviendrez pas vers nous, les informations transmises ne seront pas utilisées ultérieurement. A l'issue de la mission ces informations sont susceptibles d'être communiquées au propriétaire du bien conformément à l'article 2.7° de l'AR du 12.01.2007 et mais seront pas conservées par l'agent immobilier au-delà de sa mission. Toutes les informations utiles sur le droit d'accès, de rectification, d'effacement, de regard, de correction, de portabilité & de modification des données personnelles confiées peuvent être consultées ou obtenues sur simple demande en format papier.