



ARELYA
IMMOBILIER

88 avenue des Ternes - 75017 PARIS
06 73 53 21 64 - agence@arelyaimmo.com

LOCATION - GESTION LOCATIVE

QUI SOMMES- NOUS ?

ORIGINES

Après 12 ans et demi d'expérience passé en tant que négociateur immobilier, **Darren BAPNIAH**, fondateur d'ARELYA IMMOBILIER, crée en 2024 sa propre agence avec ses valeurs et son identité personnelle. Fort de son expérience et de son relationnel, il a su créer un vaste réseau autour de lui et gère désormais plus de 80 lots en gestion locative en plus de la transaction et de la location.

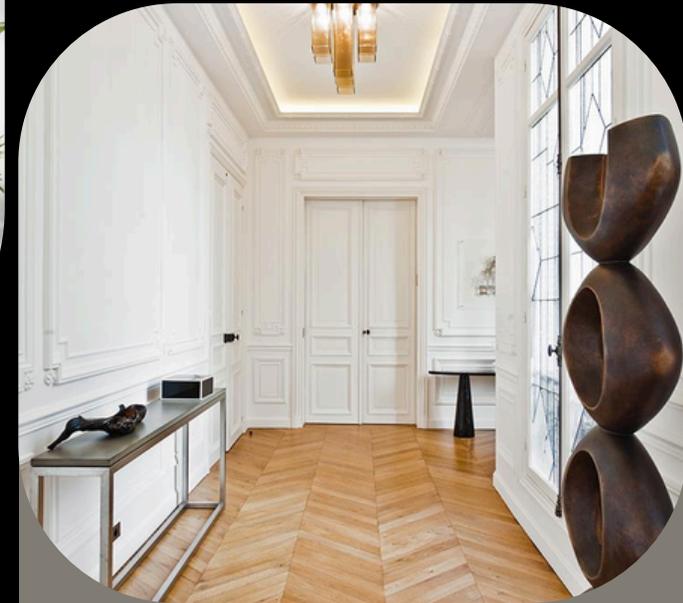
ARELYA IMMOBILIER est une agence à taille humaine et digital mais qui garde le contact **HUMAIN**.



ARELYA
IMMOBILIER



ON GERE VOTRE BIEN COMME SI C'ETAIT LE NÔTRE !



CONTACTEZ NOUS

M; Darren BAPNIAH

06 73 53 21 64

agence@arelyaimmo.com

www.arelyaimmo.com

99 %

**des clients sont satisfaits de nos
services et de notre suivi.**



DOCUMENTS DEMANDES AU(X) BAILLEUR(S) POUR LA CONSTITUTION DU DOSSIER

- CNI du/des bailleur(s)
- Titre de propriété
- Dernier appel de charge et dernière régule de charges
- Dernier avis de taxe foncière
- Diagnostics obligatoires pour la location

MISE EN LOCATION

- Mise en publicité sur nos différents supports publicitaires (Seloger, Jinka, site internet...)
- Photos HD du bien
- Recherche du locataire
- Visites et pré-filtrage des candidats
- Réception et traitement des candidatures
- Pré-sélection des meilleurs dossiers (top 1, 2 et 3) et vous choisissez vous même le locataire
- Rédaction et signature électronique du bail et des actes de caution
- État des lieux d'entrée avec photos et remise des clés

NOS SERVICES DE LA GESTION LOCATIVE

- Un seul interlocuteur
- Gestion de l'entretien et réparations du logement
- Quittancement
- Gestion de la relation avec le locataire
- Recouvrement des loyers
- Régularisation des charges annuelles
- Révision du loyer annuel
- Rapport de gestion annuel au bailleur
- Aide à la déclaration des revenus locatifs

- Gestionnaire disponible de 09H à 19H
- Encaissement et reversement des loyers en temps et en heure
- Suivi de la gestion par texto, email, WhatsApp OU via notre logiciel
- Aide à la rédaction d'un congé au locataire ou bailleur
- Déclaration des sinistres auprès des assurances



NOS TARIFS

Pour la mise en location :

- Mise en pub, recherche des locataires, visites, filtrage des dossiers, rédaction du bail.

12 €/m²

- Etat des lieux d'entrée et sortie

3 €/m²

Pour la mise en gestion locative :

6,50 % TTC

- Nos honoraires de location sont garantis 1 an et demi

NOS PRESTATAIRES

Entretien et réparation

Nous travaillons avec un réseau de partenaires efficaces et de confiance pour toutes réparations et travaux dans votre logement.



Diagnostics obligatoires pour la location



Nous travaillons avec une équipe compétente pour la réalisation des diagnostics obligatoires. N'hésitez pas à nous solliciter pour obtenir un devis sur-mesure.

Important : Le diagnostic de performance énergétique (DPE) est l'un des documents de référence indispensables et surtout obligatoire lorsque l'on souhaite mettre en location un bien immobilier ou le vendre.

	 DPE	 ERP	 ÉLECTRICITÉ	 GAZ	 ÉTAT PARASITAIRE	 AMIANTE	 PLOMB	 LOI CARREZ	 LOI BOUTIN
LOCATION	✓	✓	✓	✓		✓	✓		✓
VENTE	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓	
BIENS CONCERNÉS	Bien clos, couvert et chauffé	Bien couvert ou non couvert	Toute habitation installation de + de 15 ans	Toute habitation installation de + de 15 ans	Bien & terrain situés dans zone à risques	Bien construit avant le 1er juillet 1997	Bien construit avant le 1er janvier 1949	Bien en copropriété	Conseillé pour toute mise en caution
VALIDITÉ	10 ans à renouveler si travaux liés à l'amélioration énergétique	6 mois	3 ans vente 6 ans location	3 ans vente 6 ans location	6 mois	3 ans si présence d'amiante 6 ans si absence d'amiante	1 an vente si positif 6 ans location illimitée si absence de plomb	illimitée jusqu'à de nouveaux travaux	illimitée

Quel régime de location choisir ?

Au moment d'investir dans l'immobilier locatif, il est important de bien cerner son projet. Vous souhaitez louer votre bien meublé ou nu ? Vous trouverez ci-dessous un tableau qui vous aidera à faire votre choix.

Location vide

Location meublée

Avantages

Recherche de locataires moins fréquente que pour les meublés.

Un bail court, un loyer à fixer librement, un contrat de location plus simple. Si vous optez pour une location meublée dans une résidence de services, vos loyers sont garantis tous les mois.

Inconvénients

Des contraintes juridiques importantes telles la durée du bail minimum, réglementation du loyer. Loyers moins élevés que pour une location meublée. Risques possibles d'impayés.

Acheter des meubles pour aménager le logement (coût déductible) liste réglementaire fournie par l'agence. Si vous ne mettez pas en gestion votre bien, vous risquez d'être régulièrement sollicité par votre locataire pour l'entretien ou le remplacement des meubles et équipements en cas de problème.

Location vide

Location meublée

Durée initiale du bail

3 ans

1 an

Préavis donné par le bailleur

6 mois

3 mois

Préavis donné par le locataire

3 mois (1 mois dans certains cas)

1 mois

Loyers

Le loyer peut être plafonné dans certaines zones du territoire. Si un indice de révision du loyer est inscrit dans le bail, l'augmentation intervient alors une fois par an, sinon le loyer est identique toute la durée du bail.)

Le loyer d'un logement loué avec bail d'habitation est fixé librement par le propriétaire. Mais, dans les communes situées en zone tendue, l'encadrement des loyers s'applique. Dans ces communes, le loyer ne doit pas dépasser un montant maximum lors de la remise en location, et lors du renouvellement du bail.

Location vide

Location meublée

Régime fiscal

Les loyers sont considérés comme des revenus fonciers

Les loyers sont considérés comme des revenus industriels et commerciaux à déclarer : choix du régime entre micro-bic, régime réel.

Quelle cible de locataire ?

Tous types de profil et de superficie (9m2 minimum)

Des étudiants, des personnes en mutation professionnelle, des jeunes salariés, des retraités en résidence secondaire

A noter

À la fin du bail vous ne pouvez donner congé au locataire que pour certaines raisons : habiter vous-même le logement, le louer à un proche ou vendre le logement. Si le bailleur vend le logement, le locataire est prioritaire et dispose de 4 mois pour accepter l'offre du bailleur à compter de sa réception dans le cadre du droit de préemption du locataire en cas de vente. S'il accepte, il aura alors un délai de 2 mois pour acheter le logement.

Vous devez meubler et équiper votre logement afin que le locataire puisse y vivre décemment en apportant uniquement ses effets personnels (décret en vigueur)

**Rejoignez-nous sur les réseaux sociaux
et suivez nos actualités**



Darren BAPNIAH

Directeur d'agence

06 73 53 21 64 / agence@arelyaimmo.com

www.arelyaimmo.com

A très vite !

