




Orpi

# Le Guide des propriétaires bailleurs

*by* Orpi\*





Depuis plus de 55 ans,  
**Orpi** assure la gestion  
de votre patrimoine  
immobilier

## Sommaire

|   |       |
|---|-------|
| Orpi, plus de 55 ans d'expérience<br>au service des propriétaires | p. 4  |
| Les missions de votre conseiller<br>en gestion locative           | p. 6  |
| Nos engagements en gestion locative                               | p. 8  |
| L'assurance Propriétaire non occupant                             | p. 9  |
| Vos obligations en qualité de bailleur                            | p. 10 |
| Les diagnostics, mode d'emploi                                    | p. 12 |
| Le mandat de location vs. le mandat<br>de gestion locative        | p. 14 |
| La signature du mandat de gestion locative                        | p. 16 |



# Orpi, plus de 55 ans d'expérience au service des propriétaires

Orpi, organisé en **coopérative**, est le premier réseau immobilier en France avec 1350 agences sur l'ensemble du territoire. Les Agents immobiliers Orpi sont des professionnels, associés du réseau, propriétaires de leur agence, qui ont à cœur de mettre à votre service leur grande expertise en matière d'immobilier. Vous êtes propriétaire d'un bien et vous souhaitez en confier la gestion à Orpi. Nous connaissons vos attentes.

## Au plan Commercial

Votre Conseiller Orpi se charge de rechercher et d'installer vos locataires, après s'être assuré qu'ils apportent toutes les garanties nécessaires au paiement du loyer.

## Au plan juridique

Votre Conseiller Orpi met à votre disposition ses connaissances juridiques et techniques pour rédiger les baux et réaliser l'état des lieux.

## Au plan technique

Votre Conseiller Orpi veille à la conservation de votre bien et vous assiste pour assurer sa conformité aux normes techniques. Il vous conseille le cas échéant pour réaliser les travaux nécessaires voire obligatoires, et assure, sous votre contrôle, l'appel aux professionnels des corps de métiers concernés.

## Au plan comptable

Votre Conseiller Orpi assure pour vous la gestion juridique et comptable des biens loués et se charge de toutes les obligations légales. Il perçoit les loyers et les charges, s'occupe le cas échéant des relances et vous fournit les éléments nécessaires à votre déclaration de revenus. Il vous adresse ses rapports de gestion et les règlements correspondants.

## Mais plus encore, votre Conseiller Orpi est votre conseiller en immobilier

Fort de sa connaissance du marché et de son expertise, il vous aide à mieux valoriser votre patrimoine. Il vous alerte sur les évolutions législatives et réglementaires, vous permettant ainsi de préserver la rentabilité locative de vos investissements sur les plans comptable, juridique et fiscal. Il vous accompagne dans vos projets de vente ou d'achat de biens.



# Les missions de votre conseiller en gestion locative

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

- Procéder au bilan technique du bien et 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.



### Sur Orpi.com votre bien profite d'une visibilité optimale

Des photos grand format et animées, l'intégration d'un plan de quartier avec présentation des services à proximité, les informations sur les points clés du quartier pour permettre à votre futur locataire de se repérer.

Grâce à notre Pack Web, vous profitez d'une large diffusion sur les différents portails de l'immobilier :

**Seloger leboncoin FIGARO immobilier**

## Mission N°2 : Louer

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

- Rechercher pour vous un nouveau locataire (mandat de location exclusif Orpi ou mandat de gestion locative).
- Organiser la visite d'accompagnement sur les lieux.
- Sélectionner de façon rigoureuse le ou les locataire(s).
- Constituer et contrôler le dossier administratif avant tout engagement en appliquant des critères de solvabilité pour le locataire et pour le garant éventuel.
- Rédiger et signer le bail après acceptation du dossier suivant les éléments précités.
- Établir l'état des lieux à l'entrée du locataire avec rappel de ses obligations contractuelles.
- Procéder au relevé des compteurs.
- Vérifier l'attestation d'assurance du futur occupant.
- Encaisser le premier loyer et dépôt de garantie selon le statut juridique de l'agence si titulaire d'une carte professionnelle de gestion immobilière.
- Remettre les clés au locataire et lui fournir les explications sur le fonctionnement des équipements mis à sa disposition.



### À savoir

#### Performance énergétique du logement et décence

La loi Climat et Résilience prévoit l'indépendance programmée des logements considérés comme des passoires thermiques classés F et G puis E selon un calendrier précis. Votre conseiller Orpi vous accompagne pour répondre à vos interrogations.

## Mission n°3 : Gérer

La mission de votre Conseiller Orpi comprend :

- L'appel des loyers.
- L'encaissement des loyers.
- Le suivi décadaire des règlements.
- La transmission de la quittance.
- La révision du loyer à chaque échéance.
- L'information des cautions conformément aux obligations légales.
- La demande de l'attestation d'assurance du locataire à chaque échéance.
- La régularisation des charges.
- Le règlement de vos loyers après réception des fonds.
- La gestion des travaux d'entretien (prise en charge ventilée en fonction de la réglementation : 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 l'avocat.

Pour répondre à vos attentes, votre conseiller Orpi peut vous proposer des prestations complémentaires.

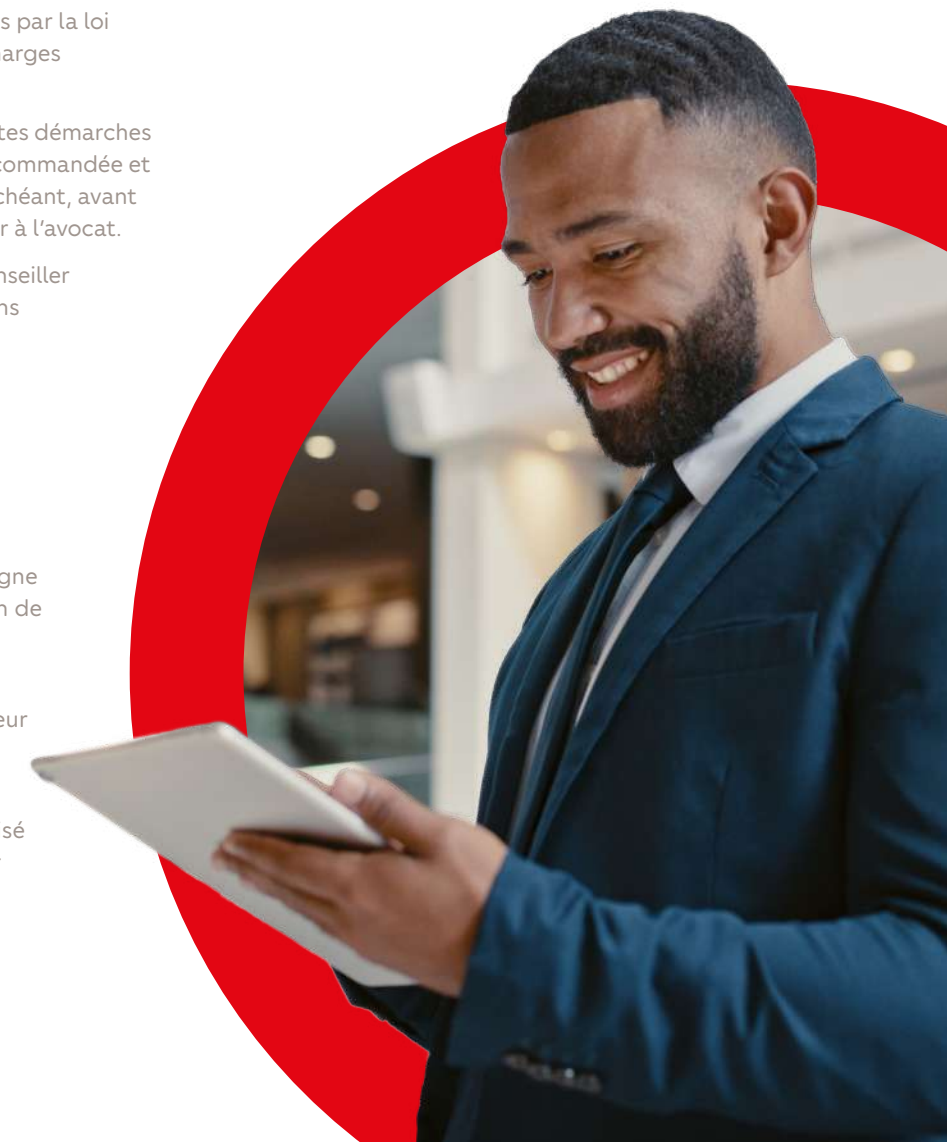
## Mission n°4 : Gestion patrimoniale et valorisation

- Votre conseiller Orpi vous accompagne pendant toute la durée de la mission de gestion locative de votre bien.
- À intervalles réguliers, il vous remet un document d'estimation de la valeur locative et de la valeur vénale du logement.
- Tous les 3 ans un courrier personnalisé vous est adressé pour vous informer de la valeur actualisée du bien.



**Pour une protection maximale,** votre Conseiller Orpi peut vous proposer, en option, une Assurance Loyers Impayés, 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, il vous conseillera en outre une assurance Propriétaire Non Occupant (PNO) (voir page 9).





# Nos engagements en gestion locative



**N°1** Un **Conseiller** référent



**N°2** Une **réponse** à vos demandes sous 24h



**N°3** Des **informations pratiques** sur l'actualité juridique



**N°4** Le **respect des procédures de travail** édictées par le réseau Orpi



**N°5** Une **formation continue** des collaborateurs de l'agence



**N°6** Un **suivi régulier** de nos agences par des consultants experts



**N°7** Une **actualisation** de la valeur vénale et locative de votre bien à intervalles réguliers



**N°8** **Conseil et accompagnement** sur les questions de performance énergétique

# L'assurance Propriétaire non occupant

En qualité de copropriétaire bailleur, depuis la loi ALUR du 24 mars 2014, vous devez souscrire une **assurance de responsabilité civile de copropriétaire non occupant**. Le contrat apporte au copropriétaire bailleur une garantie qui le couvre dans toutes les situations dans lesquelles ses intérêts financiers pourraient être menacés et ceci, que l'appartement soit occupé ou non.

Par exemple, lorsque le locataire a donné ou reçu congé, son assurance ne le couvre plus, notamment en cas de dégâts des eaux. C'est donc l'assurance PNO du propriétaire qui couvrira les conséquences du sinistre.

La responsabilité du bailleur propriétaire non occupant peut être recherchée dans de multiples situations, de façon directe ou indirecte, du fait de son locataire ou du fait des tiers, vis-à-vis de son locataire ou vis-à-vis des tiers, y compris le syndicat des copropriétaires, notamment en cas d'absence ou d'insuffisance de garantie du locataire présumé responsable.

Aussi, cette assurance obligatoire pour un copropriétaire bailleur est également vivement préconisée pour un mono-propriétaire d'une maison individuelle ou d'un immeuble collectif. C'est également cette assurance qui pourra prendre en charge les pertes de loyers consécutives à un sinistre garanti.

**Le montant de la prime de l'assurance PNO est intégralement déductible de vos revenus fonciers** et dépend des caractéristiques et de la localisation de votre bien. Orpi a négocié avec des compagnies d'assurance de premier plan un contrat couvrant l'ensemble des risques, à des conditions très favorables.



# 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.

Elles se distinguent des pièces de service telles que les dégagements ou espaces de circulations, les cuisines, salles d'eau, cabinets d'aisance, buanderies.

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 en page 13 du guide.

## 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 d'amélioration des parties communes ou des parties privatives du même immeuble (réfection de la cage d'escalier, ravalement de façade...).
- 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...).

## 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.

## Quittances de loyer

Pour chaque loyer réglé, vous ou votre mandataire êtes tenus de transmettre gratuitement une quittance de loyer au locataire qui en fait la demande.

Toute clause du contrat de bail faisant supporter des frais de quittance est considérée comme non écrite (illégale). La quittance porte sur le détail des sommes versées par le locataire, en distinguant le loyer et les charges du montant de la participation éventuelle du locataire aux travaux d'économie d'énergie. Si le locataire ne paie qu'une partie du loyer, vous êtes tenu de délivrer un reçu pour la somme versée. Avec l'accord express du locataire, vous ou votre représentant pouvez transmettre la quittance par mail.

## Troubles de voisinage causés à des tiers

En cas de troubles de voisinage subis par des tiers en raison du comportement de votre locataire, vous êtes tenu de réagir et d'exercer vos droits, en vue d'en obtenir la cessation.



### Travaux de rafraîchissement

Si le logement loué nécessite des travaux de rafraîchissement à l'entrée dans les lieux, les parties peuvent se mettre d'accord sur la prise en charge et l'exécution par le locataire des travaux nécessaires à sa remise en l'état. Cette option doit être prévue par une clause expresse qui précise :

- La nature des travaux que le locataire exécute ou fait exécuter.
- La manière dont leur montant est imputable sur le loyer.
- La durée de cette imputation.
- Et, en cas de départ anticipé du locataire, les modalités de son dédommagement.



### À savoir

La loi du 6 juillet 1989 prévoit que le bailleur, préalablement à l'établissement du bail, ne peut demander au candidat locataire ou à sa caution que certaines pièces justificatives, dont la liste est énoncée dans le décret du 5 novembre 2015. Votre conseiller Orpi vous fournira la liste précise.

**À noter :** si le bailleur demande des documents qui ne figurent pas sur cette liste, il peut être puni d'une amende administrative, dont le montant, fixé en fonction de la gravité des faits, ne peut être supérieur à 3000 € pour une personne physique et à 15000 € pour une personne morale.

## 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 3<sup>ème</sup> ou 5<sup>ème</sup> catégorie, responsabilité pénale pour mise en danger de la santé d'autrui, responsabilité civile.



| DOSSIER DE DIAGNOSTICS TECHNIQUES | DOSSIER DE DIAGNOSTICS TECHNIQUES                         |  | VALIDITÉ   |
|-----------------------------------|---|--|--|
|                                   | CREP  | Le constat des risques d'exposition au plomb doit être réalisé si votre logement a été construit avant le 1 <sup>er</sup> janvier 1949.  | 6 ans si présence de plomb   |
|                                   | ERP   | <b>L'état des risques et pollutions doit être remis au locataire lors de sa première visite</b> des lieux si votre logement se situe dans une zone concernée par un plan d'exposition aux risques naturels, miniers, technologiques, sismiques, ... Si le bien est situé dans une zone dite d'exposition au bruit des aéroports/aérodromes, un diagnostic bruit devra être réalisé. Le locataire pourrait demander une réduction de loyer ou l'annulation du bail si vous ne lui fournissez pas ce document.   | 6 mois   |
|                                   | DPE   | Le diagnostic de performance énergétique est le document de référence qui évalue la performance énergétique d'un logement et la restitue, notamment à travers des étiquettes énergie. Le propriétaire bailleur tient le diagnostic de performance énergétique à la disposition de tout candidat locataire.   | 10 ans   |
|                                   | Le « dossier amiante parties privatives »                 | Le dossier amiante partie privative concerne les appartements et leurs annexes situés dans des immeubles construits avant le 1 <sup>er</sup> juillet 1997. Les maisons individuelles ne sont pas concernées. Le dossier doit être mis à la disposition des locataires.   | Selon résultats  |
|                                   | État de l'installation intérieure d'électricité et de gaz | Les diagnostics concernent les biens dont les installations d'électricité et/ou de gaz ont plus de 15 ans afin d'évaluer les risques pouvant porter atteinte à la sécurité des personnes. Toutes les anomalies révélées doivent faire l'objet d'une intervention d'un professionnel (la facture justificative pourra être réclamée par le locataire ou par l'administration dans le cadre du permis de louer). Si l'installation a été modifiée, le certificat de conformité doit avoir été délivré depuis moins de 6 ans. À défaut, l'établissement du diagnostic est nécessaire. | 6 ans  |
| AUTRES OBLIGATIONS                | MAIS AUSSI...   |  |  |
|                                   | La surface habitable                                      | Doit être calculée, conformément à la définition du Code de la Construction et de l'Habitation.  | Selon évolution du bien et évolution de la réglementation  |
|                                   | Décence du logement                                       | Le bailleur est tenu de remettre au locataire un logement décent ne laissant pas apparaître de risques manifestes pouvant porter atteinte à la sécurité physique ou à la santé, exempt de toute infestation d'espèces nuisibles et parasites, répondant à un critère de performance énergétique minimale.  | Selon évolution du bien  |
|                                   | État des lieux  | Réalisé à l'entrée et à la sortie du logement en présence du locataire et du bailleur et/ou de leurs mandataires.  | L'état des lieux peut être complété dans les 10 jours de l'entrée dans les lieux mais aussi pendant le 1 <sup>er</sup> mois de la période de chauffe pour ce qui concerne les éléments de chauffage. |

# Le mandat de location vs. le mandat de gestion

Votre Conseiller Orpi 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 d'une assurance Loyers Impayés.  | ✓       |          |
| Souscription d'une assurance Propriétaire Non Occupant (PNO).   | ✓       |          |
| Appel et encaissement des loyers, transmission des quittances, suivi des règlements, régularisation des charges locatives.  | ✓       |          |
| Paieement des charges de copropriété et des taxes.  | ✓       |          |
| Formalités juridiques (litiges, sinistres éventuels) et administratives aussi bien auprès de la Caisse d'Allocations Familiales (CAF) que des organismes publics, des compagnies d'assurance... | ✓       |          |
| Prise en charge de toutes les obligations techniques : petits et gros travaux, sélection de prestataires de confiance.  | ✓       |          |
| Départ du locataire, relocation, renouvellement du bail.  | ✓       |          |
| Gestion de toutes vos obligations, en conformité avec la loi.   | ✓       |          |
| Représentation aux assemblées générales de copropriété.   | ✓       |          |



## Revenus locatifs : déclaration au réel ou micro-foncier ?

Le régime d'imposition des loyers perçus est différent si vous louez nu ou si vous louez en meublé. La location nue relève des revenus fonciers et la location meublée des bénéfices industriels et commerciaux.

Pour les locaux loués nus : faut-il choisir un régime simplifié dit « micro-foncier » ou s'inscrire dans un régime dit du « réel » ? Pour plus d'informations, contactez votre Conseiller Orpi.

Pour les locaux loués meublés, des démarches préalables sont nécessaires :

- Obtenir un numéro SIRET
- Faire connaître l'existence de cette activité
- Indiquer le régime d'imposition choisi





# La signature du mandat de gestion

---

Les pièces nécessaires à la signature du mandat de gestion :

## Dans tous les cas :

- Carte d'identité bailleur
- Titre de propriété
- Relevé d'Identité Bancaire du bailleur
- Plan du logement et annexes
- Taxe foncière
- Certification de surface
- Assurances du logement : attestation d'assurance Propriétaire Non Occupant, attestation d'assurance Dommages-Ouvrages pour les constructions de moins de 10 ans.

## Pour les logements collectifs :

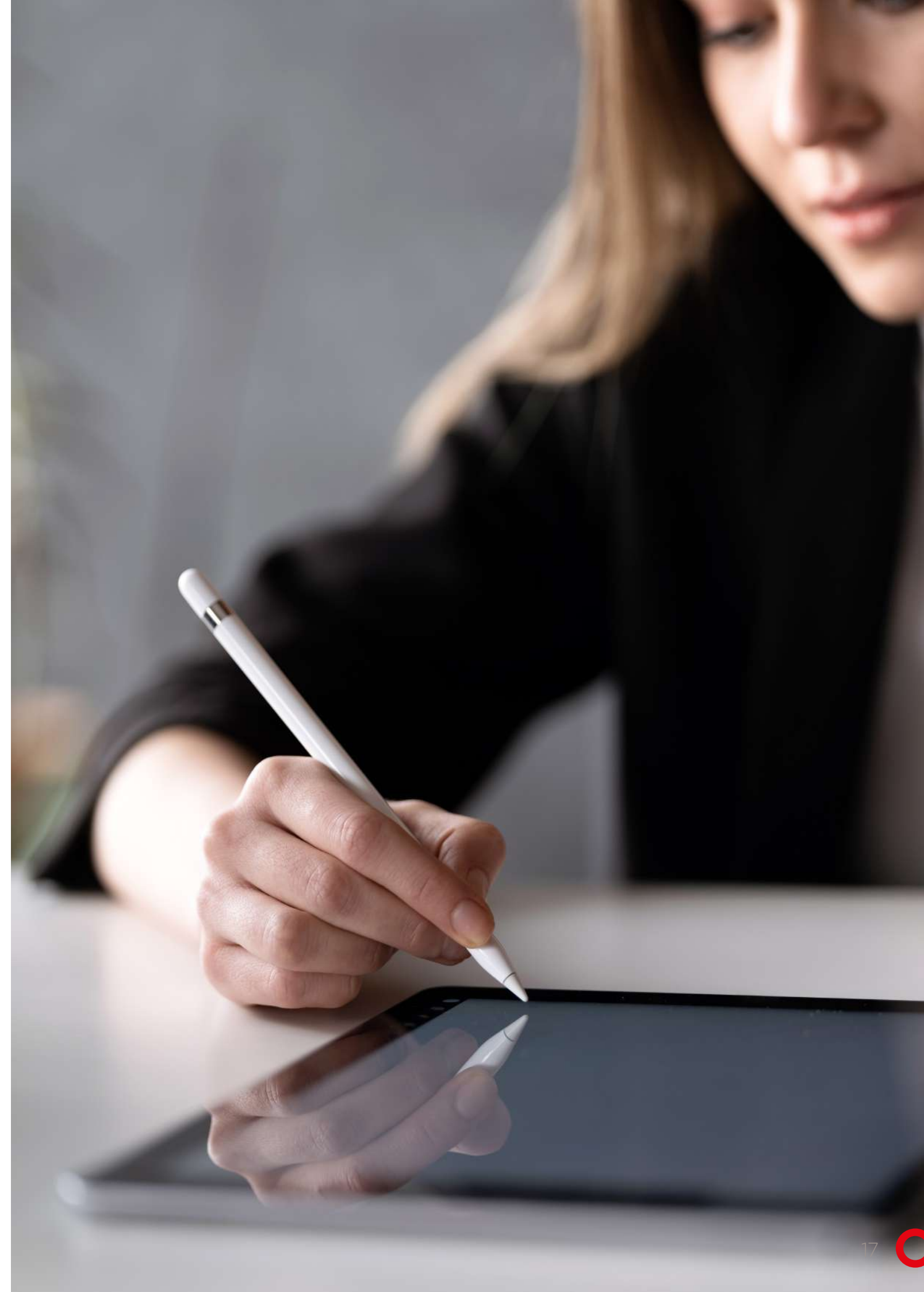
- Dernier décompte de charges et budget si copropriété
- Dernier appel de fonds
- Règlement de copropriété
- Règlement intérieur
- Dossier amiante parties privatives (permis de construire déposé avant le 01/07/1997).

## Si le logement est vide :

- 1 jeu de clés complet (accès total au bien à louer)
- Dossier de diagnostics techniques comprenant l'état des risques et pollution, le diagnostic de performance... , le diagnostic de performance énergétique, le constat de risque d'exposition au plomb, état de l'installation intérieure de gaz et d'électricité
- Entretien divers : attestation d'entretien de la chaudière gaz, certificat de ramonage de cheminée, attestation d'entretien piscine (+ certificat de conformité des dispositifs de sécurité).

## 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.







**Orpi** | L'esprit coopératif,  
ça change l'immobilier.