

2007, n° 26

15/09/2007

# Conseils & Astuces

ZELTIS PATRIMOINE

## DOSSIER SPECIAL

### FONCIMMO, c'est parti !

Vous étiez nombreux à nous demander le suivi de vos biens immobiliers en mode « agence immobilière ». C'est désormais chose faite depuis ce mois de septembre..

**Z**ELTIS se développe et se restructure en s'installant au 10 Place des Coureauleurs dans le quartier du Gabut à la Rochelle. Toujours soucieux de la qualité de service offerte à ses clients, ZELTIS a dissocié ses deux activités principales : la gestion patrimoniale et la gestion locative.

#### Dans ce numéro :

- Foncimm, c'est parti !

#### Le marché locatif évolue

- ♦ Une offre locative de plus en plus concurrentielle
- ♦ Des loyers de plus en plus élevés
- ♦ Des locataires de plus en plus exigeants et pas toujours « bons payeurs »
- ♦ Une relation avec les promoteurs et les syndicats toujours très « tendue »

Il est devenu aujourd'hui déterminant de **sécuriser** au maximum nos propriétaires. Ainsi et afin de pouvoir continuer à assurer la bonne gestion de votre bien, il sera désormais géré exclusivement par l'agence immobilière FONCIMMO que nous venons de créer. Vous bénéficierez ainsi d'une gestion personnalisée vous dégageant de toutes contraintes qu'elles soient de nature fiscales, juridiques ou administratives.

#### **Nous prenons en charge en particulier l'ensemble des prestations suivantes :**



- ♦ sélection du locataire
- ♦ émettre les avis d'échéance
- ♦ encaisser les loyers
- ♦ délivrer les quittances révision annuelle des loyers
- ♦ dresser les états des lieux d'entrée et de sortie
- ♦ gestion des préavis de départ
- ♦ dresser les états des lieux d'entrée et de sortie
- ♦ informer le trésor public, conformément à la loi, de chaque mouvement de locataire
- ♦ faire procéder, avec votre accord, aux travaux d'entretien sous la surveillance d'artisans ou d'entreprises spécialisées
- ♦ suivi des attestations d'assurance (et entretien de chaudière)
- ♦ aide à la déclaration des revenus fonciers
- ♦ **garanties complémentaires** : assurance loyer impayé, vacance locative, etc.

#### Page 2

- Profitez de la souplesse de nos offres.
- Courtier en recherche de financement.
- 

Suite....

## Zeltis Patrimoine

Patrick MONIER

10 Place des Coureauleurs

17000 LA ROCHELLE

☎ 05.46.52.27.01

Fax 05.46.51.10.08

Email : [zeltispatrimoine@wanadoo.fr](mailto:zeltispatrimoine@wanadoo.fr)

<http://www.zeltis-patrimoine-conseil.com>

**E**nfin dernier avantage et non des moindre, le recours à une agence immobilière vous permet de réduire vos revenus fonciers et donc votre impôt ! L'année dernière encore, vous avez bénéficié d'une déduction forfaitaire de 6 ou 14 % pour frais de gestion de vos biens immobiliers en location. Depuis cette année et votre déclaration de ce mois de Mai, cette déduction est supprimée.

En effet le régime fiscal retenu dorénavant est un régime de « frais réels », c'est-à-dire que vous ne pouvez déduire de vos revenus fonciers que les frais de gestion effectivement supportés. Par conséquent, mieux vaut désormais laisser le soin à l'agence de gérer la location plutôt que de la gérer soi-même.

*Etre assuré du paiement de son loyer, en temps et en heure, est la préoccupation majeure de tout bailleur ! Pour contrer le risque d'impayés, mieux vaut prendre toutes les précautions..*

**V**otre cabinet de conseil en gestion de patrimoine ZELTIS vous accompagne en toute flexibilité dans tous les domaines patrimoniaux :

- Retraite, prévoyance
- Réduction d'impôt et investissement immobilier

Mais aussi :

- **Recherche de financement immobilier**

En effet, dans un marché immobilier hyper tendu en raison de la crise immobilière américaine, il est déterminant de continuer à négocier les meilleures conditions de financement afin d'optimiser vos investissements patrimoniaux.

**Profitez de la souplesse de nos offres en notre qualité de courtier auprès de nos partenaires banquiers.**

**Taux de crédits attractifs**

**Délégation assurance décès à des coûts compétitifs**

**Prêt infime - Nantissement de contrat extérieur à la banque**

**Pas d'obligation de domiciliation des revenus**

**Restructuration globale de vos crédits**

Taux fixe amortissable hors assurance au 12/09/07

Durée en année	Apport personnel = ou sup. à 20 %	Apport personnel inf. à 20 %
15	4,30 %	4,50 %
20	4,50 %	4,70 %
25	4,70 %	4,90 %

**S**uite au prochain numéro