



22^{ème} Challenge de Négociation Commerciale LES NEGOCIALES CAS VENDEUR

Vous êtes agent commercial auprès d'une agence immobilière indépendante, Cap Logis.

Vous avez rendez vous avec un jeune particulier, Monsieur David, qui vous a contacté
Vous savez que celui-ci recherche à investir dans un petit appartement à Nancy.

Vous avez un mandat exclusif pour un appartement quartier Sacré Cœur à Nancy au deuxième étage d'un immeuble des années 60, en copropriété.

- l'estimation est de 105.000 € pour 60 m²
- les honoraires de négociation : 7.000 € TTC en sus
- les frais de notaire sont eux estimés à 7.000 € en sus également.

En bon état général, rénové récemment, l'appartement se situe dans un quartier résidentiel calme, à proximité d'une église avec stationnement. L'endroit a bonne réputation, et, est très recherché.

Il pourrait être loué à 600 € par mois, plus les charges.

Le banquier prête des montants en capital dont les remboursements ne doivent pas dépasser 1/3 des revenus, mensuels ou annuels

Les impôts fonciers en 2010 sont de 900 €. La taxe d'habitation est fonction des revenus du propriétaire occupant ou du résidant.

Le marché de l'immobilier ancien sur Nancy :

2000	2002	2004	2006	2008	2010
100	105	122	160	195	176

Base 100 au 4^{ème} trimestre 2000.

Source : PERCEVAL

Prévoyant, vous avez fait différentes simulations bancaires pour le financement de cet achat.

Les banquiers vous ont précisé que, dans le cas d'un investissement, l'acquéreur devait disposer de 20 % d'apport. Votre simulation porte donc sur 95.200 € (*hors assurance*).

Montant emprunté	Durée du prêt	Taux	Mensualité	Intérêts
95.200 €	10 ans	2,87 %	913,56 €	14.426,79 €
95.200 €	12 ans	3,14 %	774,32 €	19.182,42 €
95.200 €	15 ans	3,29 %	670,79 €	25.542,74 €

Votre mission consiste à vendre cet appartement sachant qu'il convient soit à un jeune couple actif, soit à un investisseur.

La demande est forte actuellement.

Mandat

Date

Adresse du bien

Nancy

Sacré Cœur / Charlemagne

DESCRIPTIF DU BIEN

Pour les visites:

Occupé par :Propriétaire Locataire **Electricité**Marche Arrêt

Ville la plus proche

Style de bien :

Année de construction: 1960

Surface Habitable en M²Terrain clos Terrain arboré Terrain Surface en M²Parc

Etat du Bien	Pas existant	A conforter	A rénover	Bon	Remarques
Gros Œuvre				X	
Toiture				X	
Chauffage			X		
Electricité				X	
Sanitaires				X	
Etat ext				X	
Etat Int				X	

Niveau	Divers	salon / séjour en M2	Chambres	WC	Baignoire	Douche	Grenier	Caves	Garage	Parking	Autre
s-sol								1			
1		25	2	1	1						
2											
3											
4											
5											
6											
Total											

Exposition
Sud

Les Plus		Eau		Evacuations	
Cheminée(s)	<input type="checkbox"/> boiserie	Source	<input type="checkbox"/>	Egouts	<input type="checkbox"/>
Four à Pain	<input type="checkbox"/> pierres app	Puit	<input type="checkbox"/>	Fosse	<input type="checkbox"/>
Puit(s)	<input type="checkbox"/> poutres app	Citerne	<input type="checkbox"/>	Néant	<input type="checkbox"/>
Vieil évier	<input type="checkbox"/>	Néant	<input type="checkbox"/>		
		Commune	<input type="checkbox"/>		

Chauffage		Dépendances		Balcon	
Central	<input type="checkbox"/> Fioul		<input type="checkbox"/>	Terrasse	<input type="checkbox"/>
	Bois	Attenante	<input type="checkbox"/>	Ascenseur	<input type="checkbox"/>
	Gaz	X Annexe	<input type="checkbox"/>	Interphone	X
Fourneaux	Electrique		<input type="checkbox"/>	Piscine	<input type="checkbox"/>
	Gaz		<input type="checkbox"/>	Tennis	<input type="checkbox"/>

Distance		Appartement	
Gare	X Medecin	X	
Lycée	X Pharmacie	X	Etage n° 2
Ecoles	X Commerces	X	Immeuble de 4 étages

Signature(s)

Du mandant précédé de la mention "lu et approuvé"

OUI! À LA NOUVELLE GARANTIE DES RISQUES LOCATIFS !

La nouvelle relation de confiance entre propriétaires et locataires



OUI à une sécurité renforcée pour les revenus et les biens des propriétaires !



**OUI à plus
de logements
accessibles au plus
grand nombre
de locataires !**



Propriétaires

Quel que soit votre patrimoine immobilier, il vous importe de le préserver. Les revenus que vous obtenez de la location de vos biens sont pour vous essentiels...

Mais au moment où les risques liés à la perte d'emploi s'accroissent et fragilisent les candidats locataires, vous souhaitez vous engager en toute sécurité.

LA NOUVELLE GRL VOUS APORTE ENFIN LA SÉRÉNITÉ QUE VOUS ATTENDIEZ !

C'est le nouveau contrat d'assurance universel qui couvre à lui seul tous les risques liés à la location de vos biens immobiliers : des loyers et charges impayés jusqu'aux dégradations locatives éventuelles, y compris les frais de contentieux.

Cette garantie s'applique à tous les locataires jusqu'à un taux d'effort de 50% ⁽¹⁾ et sans obligation de garant, ce qui élargit votre choix à un plus grand nombre de candidats locataires.

⁽¹⁾ Taux d'effort = (loyer mensuel + charges locatives) / ressources du ménage dont les aides au logement
⁽²⁾ liste sur www.grl.fr



**Souscrivez à la
nouvelle GRL auprès
de l'assureur
de votre choix ⁽²⁾**

10 clés pour comprendre

la nouvelle GRL !



Pourquoi une nouvelle GRL ?

Parce qu'il faut une garantie unique, universelle, non discriminante, pour assurer les revenus locatifs quel que soit le profil des locataires. Parce qu'il est urgent d'encourager l'accroissement du parc locatif privé, de faciliter l'accès au logement pour le plus grand nombre et d'enrayer ainsi le sentiment d'exclusion pour une partie des ménages. Parce qu'il est nécessaire de mettre en place des solutions sociales au traitement des impayés sans nuire aux intérêts des propriétaires.



Quelles garanties comprend-elle ?

- Le loyer, les charges et les taxes locatives, y compris leur révision contractuelle, pendant toute la durée du bail jusqu'à la date de récupération effective du logement dans la limite d'un plafond de 70 000 €.
- Les frais de contentieux dans la limite du plafond commun avec la garantie loyers impayés.
- Les dégradations locatives après franchise égale au dépôt de garantie et dans la limite de 7 700 € TTC (3 500 € TTC pour les meublés).



Quels avantages par rapport à une assurance d'impayés classique ?

Pour les bailleurs : un seul contrat d'assurance pour être garanti de percevoir les revenus locatifs, une ouverture à une plus large population de locataires (jusqu'à 50% de taux d'effort).
Pour les locataires : un accès plus facile au logement, sans obligation de garant et aménagement de la dette en cas d'impayé accidentel.



Que se passe-t-il en cas de défaillance du locataire ?

- Le bailleur continue de percevoir l'intégralité de son loyer dans les modalités définies par le contrat d'assurance.
- Le locataire se voit proposer un plan amiable de traitement de la dette adapté à sa situation sociale, ce qui ne l'exonère en aucun cas du paiement de son loyer.



Quels types de locations peuvent en bénéficier ?

Sont concernées toutes les résidences principales du parc privé, situées sur le territoire français, louées nues ou meublées, dont le montant du loyer mensuel, des charges et des taxes locatives est inférieur ou égal à 2 000 €.



Pour quels profils de locataires ?

Tout locataire dont les ressources sont au moins égales au double du montant du loyer, des charges et des taxes locatives, même si elles ne résultent pas d'un contrat de travail à durée indéterminée. **Peuvent être pris en compte** : CDD, interim, allocations, rentes, pensions, etc. Un locataire déjà en place n'ayant pas connu d'impayé depuis au moins 6 mois est également éligible.



Comment souscrire ?

La GRL est distribuée librement par les assureurs partenaires du dispositif (liste sur www.grl.fr) et par l'intermédiaire de courtiers en assurances.



Combien ça coûte ?

Le taux de la prime d'assurance sera déterminé librement par chaque assureur adhérent au dispositif GRL. Il pourra varier selon les garanties optionnelles complémentaires proposées, mais indépendamment du profil du locataire.



La prime est-elle déductible des impôts ?

Oui. Les primes sont totalement déductibles des revenus correspondants, ou donnent lieu à un crédit d'impôt de 50% de leur montant dans le cas d'un logement conventionné.



Le propriétaire conserve-t-il le choix de son locataire ?

Absolument ! La GRL n'impose aucun choix de candidat mais permet au contraire d'élargir le champ de sélection. La seule condition est que le loyer ne dépasse pas la moitié des ressources du locataire.

Locataires

Que vous soyez célibataire ou chef de famille, étudiant ou retraité, libéral ou salarié... vous avez tous besoin d'un toit pour vivre ou d'abriter vos proches.

Nombre d'entre vous font le choix de la location.

Mais face à la crise du logement, à la précarité de l'emploi, vous rencontrez des difficultés croissantes à convaincre les propriétaires.

LA NOUVELLE GRL VOUS OUVRE ENFIN LES PORTES QUE VOUS ESPÉRIEZ !

Avec ce nouveau contrat d'assurance universel, votre taux d'effort peut aller jusqu'à 50% et avoir un garant n'est pas obligatoire.

S'il vous arrive accidentellement de ne pas pouvoir payer votre loyer, votre propriétaire sera intégralement dédommagé.

Vous pourrez bénéficier de propositions adaptées de remboursement de votre dette de loyer ainsi que de conseils et orientations vers les dispositifs d'aide de droit commun.



Parlez de la
nouvelle GRL à
vos bailleurs potentiels



www.grl.fr

Une nouvelle relation de confiance

La nouvelle GRL a été conçue dans le cadre de discussions étroites entre le Gouvernement, les partenaires sociaux gestionnaires d'Action Logement et les représentants des sociétés d'assurances.

Les sociétés d'assurances adhérentes au dispositif GRL proposent désormais aux bailleurs un contrat d'assurance unique pour garantir leurs revenus locatifs, quelle que soit la situation du candidat locataire dans la limite d'un taux d'effort de 50%.

Action Logement ou l'Etat, selon les publics, apportera une compensation financière aux assureurs permettant de couvrir les risques plus importants liés aux défaillances des locataires les plus modestes. Action Logement assurera le traitement social des locataires de bonne foi en situation d'impayés.

Un dispositif de contrôle et de régulation a été mis en place avec les sociétés d'assurances partenaires pour prévenir toute dérive financière.

Contrat GRL proposé par :

Le label GRL est une marque déposée par l'APAGL, dispositif conçu par Action Logement avec le soutien de l'Etat.