

LIVRE BLANC · PROPRIÉTAIRES

Le guide du *propriétaire bailleur*

Loyers, travaux, charges, départ du locataire : tout ce que TAWER fait pour vous, et ce qu'il faut savoir.

01 Notre méthode

02 Mandat, loyers et travaux

03 Charges et régularisation

04 Départ du locataire

05 Fiches juridiques et fiscales

06 Fiches location et sécurité

TAWER GESTION LOCATIVE

01 Notre méthode, en clair

Vous nous confiez votre bien : nous en assurons la gestion complète, du choix du locataire jusqu'à son départ. Ce guide explique précisément ce que nous faisons, quand et pourquoi.

Un interlocuteur unique

Votre gestionnaire connaît votre bien, votre locataire et votre historique. Il est joignable par téléphone, e-mail et WhatsApp.

Des loyers reversés le 10 ou le 20

Selon la date de paiement de votre locataire, vos loyers sont reversés le 10 ou le 20 du mois, avec un compte rendu détaillé. Avec notre garantie loyers impayés, votre loyer est garanti et versé le 20 du mois courant.

Par défaut, nous agissons

Urgences et petites réparations sont réglées sur vos loyers pour aller vite. Au-delà du seuil prévu à votre mandat, rien n'est commandé sans votre accord écrit. Vous préférez régler vous-même ? Un e-mail suffit.

Nos honoraires

PRESTATION	TAUX
Gestion locative	6,5 % TTC des sommes encaissées
Garantie loyers impayés	2,5 % TTC
De 5 à 9 lots	6 % TTC
À partir de 10 lots	5,5 % TTC

Votre année de propriétaire

QUAND	CE QUI SE PASSE	VOTRE ACTION
Chaque mois	Loyers encaissés, reversés le 10 ou le 20, compte rendu dans MyGercop	Consultez votre compte rendu
Date anniversaire du bail	Révision du loyer selon l'IRL, si le bail le prévoit	Aucune : nous l'appliquons
Printemps	Assemblée générale de copropriété, puis décompte annuel de charges	Envoyez-nous le décompte dès réception
Mai – juin	Déclaration des revenus fonciers	Utilisez votre récapitulatif annuel
Été	Période idéale pour les travaux et les relocations	Validez les devis en attente
Octobre	Taxe foncière (échéance mi-octobre)	Envoyez-nous l'avis : la TEOM est récupérable
Toute l'année	Attestations d'assurance du locataire, entretien, diagnostics	Rien : nous suivons les échéances

WHATSAPP TAWER
07 59 72 83 41
Sinistres, demandes, suivi

TÉLÉPHONE
01 84 80 12 06
Du lundi au vendredi

E-MAIL
gestionlocative@tawer.fr
39 rue des Fossettes, 95650 Génicourt

MANDAT, LOYERS, TRAVAUX

02 Votre mandat : *ce que nous faisons pour vous*

Vous nous confiez la gestion courante de votre bien. Nous agissons en votre nom et vous rendons compte de chaque opération.

Vos loyers : quand sont-ils reversés ?

- Vos loyers vous sont reversés **le 10 ou le 20 du mois**, selon la date à laquelle votre locataire a payé, déduction faite de nos honoraires et des dépenses réglées pour votre compte.
- **Avec la garantie loyers impayés (GLI)** : en cas d'impayé, votre loyer garanti vous est versé le **20 du mois en cours**.
- Chaque reversement est accompagné d'un compte rendu de gestion qui détaille les encaissements et les dépenses, disponible dans votre espace MyGercop.

Ce que nous gérons pour vous

- Encaissement des loyers, quittances, relances et suivi des impayés.
- Révision annuelle du loyer selon l'IRL.
- Paiement des appels de fonds de copropriété sur vos loyers, sauf instruction contraire.
- Régularisation annuelle des charges du locataire.
- Demandes de devis, suivi des interventions et des sinistres, relation avec le syndic.
- Récapitulatif annuel pour votre déclaration de revenus fonciers.
- États des lieux, congés, restitution du dépôt de garantie et remise en location.

Travaux et devis : par défaut, TAWER règle pour vous

Pour que les interventions soient rapides, nous commandons et réglons les travaux sur les loyers encaissés.

TYPE D'INTERVENTION	CE QUE NOUS FAISONS
Urgence : fuite, panne de chauffage, sécurité	Nous faisons intervenir tout de suite pour limiter les dégâts, puis nous vous informons
Petite réparation, dans la limite prévue à votre mandat	Nous commandons et réglons sur vos loyers ; la facture figure sur votre compte rendu
Travaux plus importants	Nous vous envoyons un ou plusieurs devis ; rien n'est commandé sans votre accord écrit

> **Vous préférez régler vous-même vos factures ou vos charges de copropriété ?** Écrivez-nous à gestionlocative@tawer.fr : nous notons votre choix dans votre dossier et vous transmettons les factures à régler. Sans instruction de votre part, TAWER effectue le règlement.

Ce qui reste de votre côté

Assurance propriétaire non occupant (PNO)
Obligatoire en copropriété. Envoyez-nous l'attestation chaque année.

Taxe foncière
Déclaration de revenus fonciers
Diagnostics et DPE
Grosses réparations

CHARGES ET REGULARISATION

03 Pourquoi nous vous demandons *votre décompte de charges*

Sans le décompte annuel du syndic, nous ne pouvons ni rembourser votre locataire s'il a trop payé, ni lui réclamer ce qu'il doit.

Le cycle d'une année

Voici le parcours d'une année de charges, et le seul moment où nous avons besoin de vous (étape 4).

1. **Toute l'année** Le syndic vous appelle des provisions, en général chaque trimestre.
2. **À chaque appel** TAWER les règle sur vos loyers, sauf si vous nous avez demandé de les payer vous-même.
3. **À l'assemblée générale** Les comptes de l'année sont votés. Le syndic vous envoie ensuite votre décompte individuel.
4. **Vous nous transmettez le décompte** Dès réception, avec ses annexes.
5. **Dans les 3 mois** Nous calculons la part récupérable, régularisons le locataire et ajustons sa provision mensuelle.

Ce que nous vous conseillons de vérifier

- Seules les **charges récupérables** sont refacturées au locataire : entretien des parties communes, eau, ascenseur, ordures ménagères, une partie du gardiennage. Les honoraires du syndic, les gros travaux et le fonds de travaux restent à votre charge.
- Comparez le total récupérable de l'année aux provisions payées par le locataire. Un écart important signale une provision à ajuster.
- Les montants varient chaque année : prix de l'énergie, contrats de l'immeuble, travaux votés. C'est normal, et c'est pour cela que nous mettons les provisions à jour tous les ans.
- Envoyez-nous le décompte **sans attendre** : au-delà d'un an de retard, le locataire peut demander à étaler un rappel sur 12 mois, et une régularisation se prescrit au bout de 3 ans.

Ce que nous faisons de notre côté

- Nous isolons les charges récupérables ligne par ligne.
- Nous envoyons au locataire le décompte par nature de charges un mois avant la régularisation, comme la loi le prévoit.
- Nous gardons les justificatifs à sa disposition pendant 6 mois.
- Nous vous indiquons le résultat sur votre compte rendu de gestion.

> Envoyez votre décompte à gestionlocative@tawer.fr, en indiquant l'adresse du bien.

DÉPART DU LOCATAIRE

04 Départ du locataire : *nous vous représentons*

Quand votre locataire donne congé, nous prenons tout en charge jusqu'à la relocation.

Les étapes

1. **Réception du congé** Nous vérifions sa validité et la date de fin de préavis, et vous prévenons.
2. **Remise en location** Annonces et visites pendant le préavis, pour limiter la vacance.
3. **État des lieux de sortie** Réalisé par TAWER, en votre nom, et comparé à l'état des lieux d'entrée.
4. **Chiffrage** Nous faisons établir les devis des réparations, en tenant compte de la vétusté : l'usure normale ne peut pas être facturée au locataire.
5. **Dépôt de garantie** Nous le restituons dans le délai légal, retenues justifiées déduites.
6. **Remise en état** Nous vous proposons les devis avant de commander, sauf petits travaux dans la limite prévue au mandat.

Les délais du dépôt de garantie

SITUATION	DÉLAI MAXIMUM
État des lieux de sortie identique à l'entrée	1 mois après la remise des clés
Différences constatées	2 mois
Immeuble en copropriété	Jusqu'à 20 % conservés jusqu'à l'approbation des comptes, puis régularisation dans le mois qui suit

> **Bon à savoir :** un retard de restitution entraîne une pénalité de 10 % du loyer mensuel par mois de retard. Nous chiffrons vite et restituons dans les délais pour vous protéger de ce risque.

Pourquoi on ne retient pas tout

La loi n'autorise à retenir que les dégradations dues au locataire, justifiées par un devis ou une facture. Une peinture de 8 ans, une moquette usée par le passage ou un joint qui a vieilli relèvent de la vétusté et restent à la charge du propriétaire. Nous appliquons une grille de vétusté pour que le chiffrage tienne en cas de contestation.

Vous voulez reprendre le logement ou le vendre ?

Le congé donné par le propriétaire n'est possible qu'à l'échéance du bail, pour vendre, pour habiter le logement (vous ou un proche) ou pour un motif légitime et sérieux. Le préavis est de **6 mois** avant l'échéance pour un logement vide et de **3 mois** pour un meublé. Parlez-nous-en au moins 8 mois avant : nous préparons le congé dans les formes.

FICHES PRATIQUES

05 Droit, fiscalité, réglementation

Les questions que nos propriétaires nous posent le plus souvent, en une page chacune.

FISCALITÉ

Taxe foncière : ce que vous pouvez récupérer

Les avis de taxe foncière sont arrivés. Saviez-vous qu'une partie de cette somme peut être refacturée à votre locataire ?

La taxe d'ordures ménagères
Incluse dans l'avis, elle fait partie des charges récupérables sur le locataire.

Comment ça se passe
Envoyez-nous l'avis : nous l'intégrons à la prochaine régularisation des charges.

Ce qui reste à votre charge
La taxe foncière elle-même, qui est déductible de vos revenus fonciers au régime réel.

Une photo de l'avis suffit. Sans lui, la taxe d'ordures ménagères reste à votre charge.

JURIDIQUE

Réparations : qui paie quoi ?

C'est la question qui génère le plus d'échanges. La règle est pourtant claire, fixée par un décret de 1987.

Au locataire
L'entretien courant et les menues réparations : joints, ampoules, entretien de la chaudière, débouchage.

Au propriétaire
Les grosses réparations, la vétusté et le remplacement des équipements usés.

Les cas limites
Une panne due à l'usure est pour vous, une casse due à un mauvais usage pour le locataire. Nous tranchons au cas par cas, devis à l'appui.

Notre tableau pièce par pièce est en ligne : partagez-le avec votre locataire, il évite bien des discussions.

FISCALITÉ

Travaux et revenus fonciers

Si vous êtes au régime réel, les travaux d'entretien et d'amélioration payés dans l'année sont déductibles de vos revenus fonciers.

Ce qui est déductible
Entretien, réparation, amélioration. Pas l'agrandissement ni la construction.

Le bon moment
C'est la date de paiement qui compte : des travaux réglés en décembre comptent pour l'année en cours.

Le déficit foncier
Il peut s'imputer sur votre revenu global dans une certaine limite annuelle.

Votre expert-comptable ou le centre des impôts confirmera le traitement adapté à votre situation.

FISCALITÉ

Déclarer vos revenus fonciers

La déclaration de revenus approche. Deux régimes sont possibles pour vos loyers de location vide.

Le micro-foncier
Jusqu'à 15 000 € de loyers par an : abattement forfaitaire de 30 %, simple.

Le régime réel
Vous déduisez vos charges réelles : intérêts d'emprunt, travaux, taxe foncière, gestion. Formulaire 2044.

Votre récapitulatif
Il est disponible dans votre espace MyGercop avec tous les montants utiles.

Le choix du réel engage pour 3 ans : votre expert-comptable vous aide à comparer.

FISCALITÉ

La plus-value en cas de vente

La vente d'un bien locatif peut générer un impôt sur la plus-value. Il baisse avec le temps.

Le taux
19 % d'impôt sur le revenu et 17,2 % de prélèvements sociaux, après abattements.

Les abattements
À partir de la 6e année ; exonération d'impôt après 22 ans, de prélèvements sociaux après 30 ans.

Les frais
Frais d'acquisition et travaux augmentent le prix d'achat retenu, au réel ou au forfait.

Notre simulateur de vente calcule une estimation de l'impôt selon votre date d'achat.

JURIDIQUE

Donner congé à votre locataire

Le propriétaire peut donner congé seulement à l'échéance du bail et pour trois motifs. Les règles sont strictes.

Les motifs
Vendre, habiter le logement (vous ou un proche), ou un motif légitime et sérieux.

Les délais
6 mois avant l'échéance pour un logement vide, 3 mois pour un meublé.

Les protections
Certains locataires âgés ou à faibles ressources bénéficient d'une protection renforcée.

Un congé mal rédigé est nul. Nous le préparons dans les formes, en temps voulu.

JURIDIQUE

Le dépôt de garantie, sans risque

La restitution du dépôt de garantie obéit à des délais stricts. Un retard coûte cher.

1 mois
Si l'état des lieux de sortie est conforme à l'entrée.

2 mois
S'il y a des différences, retenues justifiées par devis ou factures.

La pénalité
10 % du loyer mensuel par mois de retard.

Nous chiffrons vite et restituons dans les délais pour vous protéger de ce risque.

JURIDIQUE

Le bail, votre premier rempart

Un bail bien rédigé évite la majorité des litiges. Nous utilisons un bail conforme à la loi, complété des clauses qui vous protègent.

La clause résolutoire
Elle permet de résilier le bail en cas d'impayé, de défaut d'assurance ou de troubles.

La révision du loyer
Sans clause d'indexation, impossible de réviser le loyer chaque année.

Les annexes
Diagnostics, état des lieux, notice d'information, règlement de copropriété : leur absence peut vous être reprochée.

Votre bail date d'avant 2014 ? Parlons-en : un renouvellement peut être l'occasion de le mettre à jour.

FICHES PRATIQUES

06 Louer, assurer, sécuriser

Bien choisir, bien protéger, bien entretenir votre bien.

RÉGLEMENTATION

DPE : le calendrier à connaître

Depuis 2025, les logements classés G ne peuvent plus faire l'objet d'un nouveau bail. Les prochaines échéances arrivent vite.

2025 : classe G
Plus de nouveau bail ni de renouvellement pour les logements les plus énergivores.

2028 : classe F
Les logements F suivront. Trois ans, c'est le temps qu'il faut pour planifier et financer des travaux.

2034 : classe E
Le calendrier se poursuit : chaque amélioration de classe protège la valeur de votre bien.

Nous pouvons vous aider à identifier les travaux les plus efficaces et les aides disponibles avant votre prochaine relocation.

IMPAYÉS

Dormez tranquille avec la GLI

Un impayé peut coûter plusieurs mois de loyer et des frais de procédure. La garantie loyers impayés vous en protège.

Ce qu'elle couvre
Loyers et charges impayés, frais de contentieux et, selon le contrat, certaines dégradations.

Le 20 du mois
En cas d'impayé, votre loyer garanti vous est versé le 20 du mois en cours.

Son coût
2,5 % TTC des sommes encaissées, en option de votre mandat.

La GLI s'accompagne d'une sélection rigoureuse des dossiers : c'est la meilleure prévention.

ASSURANCE

L'assurance propriétaire non occupant

Obligatoire en copropriété, la PNO vous protège là où l'assurance de votre locataire ne joue pas.

Logement vide
Entre deux locataires, c'est elle qui couvre un sinistre.

Responsabilité du propriétaire
Un défaut de l'installation cause un dégât chez le voisin : c'est pour vous.

Son coût
Souvent moins de 150 € par an, déductible de vos revenus fonciers au réel.

Envoyez-nous votre attestation chaque année : nous la classons dans votre dossier.

RÉGLEMENTATION

Louer à Paris : l'encadrement des loyers

À Paris, le loyer de chaque nouvelle location est plafonné. Bien l'appliquer vous protège des litiges.

Le loyer de référence majoré
Il dépend du quartier, du nombre de pièces, de l'époque de construction et du type de location, vide ou meublée.

Le complément de loyer
Possible seulement pour des caractéristiques exceptionnelles : terrasse, vue remarquable… et à justifier.

Les risques
Un loyer trop élevé peut être contesté par le locataire et donner lieu à une amende.

Nous calculons le loyer maximum de votre bien avant chaque mise en location.

LOCATION

Un bon locataire, ça se choisit

La sélection du locataire est l'étape la plus importante de la gestion. Voici notre méthode.

Des pièces vérifiées
Identité, contrat de travail, bulletins de salaire, avis d'imposition : nous contrôlons leur cohérence.

Un taux d'effort raisonnable
Le loyer doit rester supportable par rapport aux revenus du foyer.

Une garantie solide
Garant, garantie Visale ou garantie loyers impayés, selon le dossier.

La loi interdit toute discrimination dans le choix du locataire : nous appliquons des critères objectifs et identiques pour tous.

INVESTIR

Vide ou meublé : le bon choix

Le meublé rapporte souvent plus, mais il implique d'autres règles. Voici les différences essentielles.

Le loyer
Généralement plus élevé en meublé, encadré à Paris dans les deux cas.

La fiscalité
Le statut LMNP permet souvent de réduire l'imposition des loyers grâce à l'amortissement.

Le bail
1 an en meublé (9 mois pour un étudiant), 3 ans en vide. Préavis d'un mois pour le locataire en meublé.

Votre expert-comptable confirmera l'intérêt fiscal selon votre situation ; nous vous aidons sur le loyer et l'équipement.

RÉGLEMENTATION

Les diagnostics obligatoires pour louer

Un dossier de diagnostics complet est annexé à chaque bail. Voici ce qu'il contient.

Le DPE
Valable 10 ans, il conditionne désormais la possibilité de louer.

Électricité et gaz
Pour les installations de plus de 15 ans, valables 6 ans en location.

Plomb, amiante, risques
Selon l'année de construction et la localisation du bien.

Nous vérifions la validité de vos diagnostics avant chaque relocation et organisons les renouvellements.

IMPAYÉS

Impayé : comment nous agissons

Un retard de loyer n'est jamais laissé sans suite. Voici la procédure que nous déclenchons pour vous, du premier jour au recouvrement.

Les premiers jours
Relance amiable du locataire par téléphone, WhatsApp et e-mail. La plupart des retards se règlent à ce stade.

La mise en demeure
Sans régularisation, nous adressons une mise en demeure puis, si besoin, un commandement de payer par commissaire de justice.

Avec la GLI
Si vous avez souscrit notre garantie loyers impayés, votre loyer est garanti et versé le 20 du mois courant, pendant que nous menons la procédure.

Sans garantie, un impayé peut durer des mois. La GLI TAWER coûte 2,5 % TTC des loyers encaissés.

LOCATION

Louer meublé : ce que le logement doit contenir

Un logement est « meublé » au sens de la loi seulement s'il contient une liste précise d'équipements. Sinon, le bail peut être requalifié en location vide.

Pour dormir et manger
Literie avec couette ou couverture, plaques de cuisson, four ou micro-ondes, réfrigérateur avec congélateur, vaisselle et ustensiles.

Pour vivre
Table et sièges, étagères de rangement, luminaires, matériel d'entretien ménager.

Pour l'intimité
Des volets ou rideaux occultants dans les chambres.

Nous vérifions cette liste à chaque état des lieux d'entrée : un équipement manquant est signalé avant la signature.

COPROPRIÉTÉ

Travaux de copropriété : votre part, celle du locataire

Après l'assemblée générale, les appels de fonds arrivent. Certaines dépenses peuvent être répercutées, la plupart non.

Pour vous
Ravalement, toiture, remplacement de l'ascenseur ou de la chaudière collective : ce sont des travaux de conservation ou d'amélioration.

Pour le locataire
Uniquement l'entretien courant figurant dans la liste des charges récupérables.

Fiscalement
Au régime réel, les travaux d'entretien et de réparation sont déductibles de vos revenus fonciers.

Nous réglons les appels de fonds sur vos loyers, sauf si vous nous avez demandé de les payer vous-même.

RÉGLEMENTATION

Location saisonnière : attention aux règles

Louer en courte durée peut sembler plus rentable, mais le cadre s'est nettement durci, notamment à Paris.

La résidence principale
Elle ne peut être louée que dans la limite de 120 jours par an, plafond que la commune peut abaisser à 90.

La résidence secondaire
À Paris et dans de nombreuses villes, la louer en meublé de tourisme exige une autorisation de changement d'usage.

Le DPE
Les meublés de tourisme sont progressivement soumis aux mêmes exigences de performance énergétique.

Avant tout projet de location courte durée, vérifiez les règles de votre commune : les amendes peuvent être très lourdes.

SÉCURITÉ

Un logement sûr, une obligation

En tant que bailleur, vous devez remettre un logement décent et sûr. Trois points sont régulièrement contrôlés.

Le détecteur de fumée
Son installation vous incombe ; son entretien et le remplacement des piles reviennent au locataire.

Gaz et électricité
Pour les installations de plus de 15 ans, un diagnostic de moins de 6 ans doit être annexé au bail.

Le plomb et l'amiante
Pour les immeubles anciens, le CREP et le dossier amiante des parties privatives sont exigés.

Nous contrôlons la validité de vos diagnostics à chaque relocation et vous alertons avant leur expiration.