

## **Notre expertise pour votre patrimoine immobilier**

DESCHAMPS IMMOBILIER est un groupe familial dont l'expérience immobilière remonte à 1980. Ses associés, tous juristes, ont suivi des cursus universitaires différents permettant une approche originale des questions souvent complexes rencontrées par les propriétaires d'immeubles.

DESCHAMPS IMMOBILIER est indépendant des banques et des réseaux. Cette indépendance est un gage d'objectivité. Les conseils donnés n'ont pour objectif que votre intérêt.

DESCHAMPS IMMOBILIER est organisé en deux structures juridiques membres de la CNAB (Confédération nationale des Administrateurs de biens) et de la FNAIM (Fédération nationale des Agents immobiliers). L'appartenance à ces deux organisations et à leurs caisses de garantie est un gage de rigueur et de sérieux.

DESCHAMPS IMMOBILIER est implanté dans les Deux-Sèvres et en Vendée. Certaines activités s'exercent bien au-delà de ces limites géographiques sur des demandes particulières.

## **TRANSACTIONS IMMOBILIERES**

Traditionnellement, nous nous chargeons des transactions sur les propriétés de campagne. Ces dernières années, nous avons vendu plusieurs belles demeures mais aussi de simples fermettes, des granges, des terres, des bois et des fermes. En raison de nos activités d'administrateur de biens et de syndic de copropriété, nous avons étendu notre domaine d'action aux immeubles urbains.

DESCHAMPS IMMOBILIER dispose d'un site internet performant ([www.deschampsimmobilier.com](http://www.deschampsimmobilier.com)) qui a été mis en ligne pour la première fois en 1997, puis constamment amélioré depuis. Ce site dispose d'une version britannique qui nous permet de traiter une clientèle internationale.

Dans le cadre de notre activité de transactions immobilières, nous rédigeons nous même tous nos avant-contrats (compromis – promesse de vente) en y apportant le plus grand soin. L'engagement du vendeur et de l'acquéreur résulte de l'avant contrat, l'acte notarié n'est que la réitération de cet engagement initial, ce qui en marque bien toute l'importance.

## **ADMINISTRATION DE BIENS**

Il s'agit de la location d'un immeuble urbain ou rural pour le compte de son propriétaire. Cette mission consiste à rechercher un locataire avec constitution d'un dossier soumis à l'approbation du propriétaire, la rédaction du bail et l'état des lieux d'entrée et de sortie.

Le propriétaire peut alors décider de gérer lui-même ou de nous confier la gestion. Celle-ci consiste à effectuer les tâches suivantes :

- facturation du loyer au locataire ou du fermage au fermier,
- reddition du compte propriétaire mensuellement, trimestriellement ou annuellement et virement sur son compte,
- préparation des éléments pour la déclaration fiscale des revenus fonciers,
- recouvrement des ordures ménagères ou des taxes communales et de chambre d'agriculture figurant sur l'avertissement de taxe foncière,

- révision annuelle du montant du loyer en fonction de la variation de l'indice de référence des loyers ou de l'indice publié par le Préfet en matière de baux ruraux,
- demande de production au locataire d'une attestation d'assurance des risques locatifs lors de l'entrée dans les lieux et à chaque date anniversaire du bail,
- suivi technique du logement et gestion des réclamations du locataire,
- paiement des charges au syndic de copropriété,
- apurement des charges locatives en fonction du décompte annuel de charges du syndic,
- souscription éventuelle d'un « PASS – GRL » (Garanties des Risques Locatifs – paiement des loyers et remise en état des locaux).

## **SYNDIC DE COPROPRIETE**

DESCHAMPS IMMOBILIER assure les fonctions de syndic de copropriété de plus de 70 immeubles collectifs localisés principalement à NIORT, FONTENAY LE COMTE et PARTHENAY.

Les contrats de syndic de DESCHAMPS IMMOBILIER sont conformes à l'avis du Conseil National de la Consommation du 27 septembre 2007 et respectent les directives données en ce sens par la CNAB et la FNAIM.

Toutes les prestations que le syndic est amené à faire dans l'exécution de son mandat sont comprises dans une rémunération forfaitaire annuelle, sauf ce qui est expressément exclu (état daté, recouvrement des charges impayées).

Chaque copropriété dispose d'un compte bancaire séparé et les produits financiers sont acquis aux copropriétés.

Dans la gestion quotidienne des immeubles, nous nous efforçons de respecter les principes fondamentaux de la loi du 10 juillet 1965 et de son décret d'application du 17 mars 1967. L'assemblée des copropriétaires, souveraine, prend les décisions, le syndic exécute les décisions des copropriétaires et le conseil syndical surveille et assiste le syndic dans sa mission.

## **CONSEILS – REDACTION D'ACTES**

Les relations de confiance qui se sont instaurées au fil des années avec nos clients amènent des demandes nouvelles que nous nous efforçons de satisfaire dans le respect de nos règles déontologiques et réglementaires.

Ces demandes ont principalement trait aux conseils en matière de gestion patrimoniale, d'estimations pour l'ISF ou pour des partages familiaux.

La rédaction d'actes de toute nature est également de notre compétence technique dans la mesure où elle s'exerce dans le cadre des mandats qui nous sont confiés.