



Occupez-vous de l'essentiel !

Confiez la gestion de vos biens immobiliers à des professionnels

Location : conseils, estimation du loyer, recherche de locataire, rédaction du bail, état des lieux...

Gestion locative : négociation et signature du bail au nom du propriétaire, gestion des loyers et recouvrement, travaux d'entretien...

Syndic de copropriété : Gestion des parties commune, entretien et maintenance, organisation des assemblées générales, appel des charges, comptabilité générale,...

Immobilier Conseil Gestion

Service Location, Gestion locative & Syndic de copropriété.

Immobilier Conseil Gestion

22, rue Andrianary Ratianarivo
Ampasamadinika Antananarivo 101
MADAGASCAR

Tel : +261 (0) 20 22 615 33

Web : www.immoconseilmada.com

SOMMAIRE

1. Immobilier Conseil Gestion	3
2. Service de location	4
2.1 Votre bien immobilier en location	4
2.2 Tarif des prestations.....	4
3. Gestion locative	5
3.1 Le mandat de gestion locative	5
3.2 Tarif des prestations.....	6
4. Syndic de copropriété	7
4.1 Gérer un syndic de copropriété	7
4.2 Tarif des prestations.....	7
5. Groupe Immobilier Conseil	8
5.1 L'agence Immobilier Conseil	8
5.2 Les sociétés du groupe	9

1. IMMOBILIER CONSEIL GESTION

En tant que propriétaire d'un bien immobilier à Madagascar, vous souhaitez :

- ❖ **Entretenir et valoriser votre patrimoine**
- ❖ **Optimiser votre rendement locatif**

Par conséquent, il est primordial de faire appel à un professionnel expérimenté de la gestion immobilière. Un professionnel qui maîtrise les contraintes locales et qui mette en œuvre des moyens matériels et humains à la hauteur de vos attentes. Immobilier Conseil Gestion se propose de vous accompagner pour :

- ❖ Proposer, visiter et louer votre appartement, votre villa ou vos locaux commerciaux,
- ❖ Préparer les documents et démarches liées à une location,
- ❖ Gérer vos biens en location, collecter vos loyers, payer vos charges de copropriété, faire intervenir des prestataires en cas d'entretien ou de réparation,
- ❖ Mandater des experts en cas de nécessité (avocat, huissier...),
- ❖ Gérer et organiser les syndic de copropriété afin de maintenir u d'améliorer les espaces communs,
- ❖ Plus généralement, pour être conseiller par nos experts sur tous les aspects de valorisation et de maintenance de vos biens immobiliers à Madagascar.

Immobilier Conseil Gestion est composé de trois départements :

- ❖ **Service de location**
- ❖ **Gestion locative**
- ❖ **Gestion de syndic de copropriété**

Avec plus de 1000 logements en gestion locative et en gestion de syndic, Immobilier Conseil Gestion est le leader de la gestion immobilière à Madagascar

2. SERVICE DE LOCATION

2.1 VOTRE BIEN IMMOBILIER EN LOCATION

En tant que propriétaire ou investisseur étranger, il est nécessaire de confier la mise en location de vos logements à un professionnel de l'immobilier locatif.

Notre service location vous assure les prestations suivantes :

- ❖ Publication des annonces (journaux, site internet, affichage...)
- ❖ Recherche de locataires à l'aide de notre équipe d'agents expérimentés
- ❖ Accès à notre base de donnée clients
- ❖ Organisation des visites (frais de visite gratuits)
- ❖ Sélection des locataires
- ❖ Conseil et estimation des loyers
- ❖ Montage des dossiers de location
- ❖ Etat des lieux d'entrée et de sortie
- ❖ Rédaction du bail particulier ou commercial

2.2 TARIF DES PRESTATIONS

- ❖ Ce service est gratuit pour les propriétaires.
- ❖ **Honoraires : 1 mois de loyer à la charge du locataire**

3. GESTION LOCATIVE

3.1 LE MANDAT DE GESTION LOCATIVE

Si vous résidez à l'étranger ou si vous ne souhaitez pas vous occuper directement de la gestion de vos biens en location, vous pouvez entièrement confier cette gestion à IC Gestion.

La gestion locative est un mandat entre le propriétaire d'un bien et Immobilier Conseil Gestion. A ce titre, ICG est habilité à :

- ❖ Rechercher un locataire via le service location (voir le chapitre précédent, services et tarifs ...)
- ❖ D'une manière générale, représenter les intérêts du propriétaire vis à vis du locataire et des prestataires
- ❖ Signer et renouveler le bail au nom du propriétaire
- ❖ Etablir les états des lieux d'entrée et de sortie
- ❖ Appeler et collecter les loyers et charges le cas échéant
- ❖ Rédaction des quittances de loyer
- ❖ Payer le propriétaire sur un compte bancaire à Madagascar
- ❖ Transférer le montant des loyers à l'étranger dans le cas d'un résident hors de Madagascar (frais bancaires à la charge du propriétaire)
- ❖ S'occuper des travaux relevant de la responsabilité du propriétaire après établissement d'un devis et en accord avec le propriétaire
- ❖ Effectuer les opérations de recouvrement :
 - Relances téléphoniques
 - Commandement de payer
 - Acte d'huissier ou d'avocat
 - Procédures au tribunal
 - Les frais sont en principe à la charge du locataire défaillant
- ❖ Suivi des dossiers contentieux

Logements meublés : Les locations meublées sont de plus en plus demandées et fréquentes à Madagascar. Nous avons adapté nos états des lieux à cette spécificité.

Droit et taxe à Madagascar : Nous ne prenons pas en charge l'établissement des déclarations d'impôts des propriétaires. Cependant sur demande, nous fournissons les attestations relatives aux loyers reçus et nous assurons le règlement de l'impôt foncier (IFPB) auprès de l'administration fiscale.

Assurance multirisque habitation : A Madagascar, le propriétaire doit en principe souscrire une assurance habitation pour son bien, il en est de même pour le locataire.

Nous le recommandons impérativement au propriétaire comme au locataire. Cependant, nous ne prenons pas la responsabilité du choix de l'assureur ou du type de contrat. ICG peut sur demande, demander des cotations auprès de différents assureurs.

Concernant les immeubles résidentiels (Immobilier Conseil Promotion) dont nous gérons le syndic de copropriété, les propriétaires sont automatiquement assurés par l'assurance souscrite par le syndic au nom des copropriétaires. Cette assurance est ensuite répartie dans les charges de copropriété.

Assurance « loyers impayés » : Ce service n'existe pas encore à Madagascar mais une réflexion est en cours entre ICG et les compagnies d'assurance.

Experts et prestataires : Pour assurer ses missions de maintenance et de conseil, ICG a sélectionné plusieurs experts et prestataires reconnus dans leur domaine.

- ❖ Cabinet d'avocat, Huissier
- ❖ Cabinet d'expertise comptable
- ❖ Métier du bâtiment et du jardinage
- ❖ Société de gardiennage

ICG fait aussi appel à Immobilier Conseil Service dans de nombreux cas.

3.2 TARIF DES PRESTATIONS

- ❖ **Honoraires entre 5 et 7% HT des loyers versés** pour les logements non-meublés
- ❖ **Honoraires 10% HT des loyers versés** pour les logements meublés
- ❖ Aucun honoraire n'est facturé si le bien n'est pas loué

4. SYNDIC DE COPROPRIETE

4.1 GÉRER UN SYNDIC DE COPROPRIÉTÉ

Avec plus de 1000 logements gérés à Antananarivo, Immobilier Conseil Gestion est aujourd'hui le leader de la gestion de syndic de copropriété à Madagascar.

Le syndic est désigné par le syndicat des copropriétaires d'une résidence. Il est chargé de gérer les parties communes et de gérer le budget prévisionnel annuel voté en Assemblée Générale.

Pour le compte des copropriétaires d'une résidence ou d'un immeuble, ICG prend en charge :

- ❖ L'organisation et la convocation des Assemblées Générales
- ❖ La rédaction des règlements de copropriété et des procès-verbaux
- ❖ La coordination de l'ensemble des actions relatives à la gestion des infrastructures et espaces communs vis à vis des propriétaires et des prestataires
- ❖ La comptabilité générale de la copropriété
- ❖ La tenue des comptes individuels des copropriétaires
- ❖ L'appel des provisions pour les charges courantes et répartition des dépenses entre les copropriétaires
- ❖ La présentation des comptes de gestion, état des dettes et créances, situation de la trésorerie, budget prévisionnel
- ❖ Le règlement des factures courantes
- ❖ Le suivi et la renégociation des contrats
- ❖ La souscription à un contrat d'assurance
- ❖ La gestion du personnel
- ❖ Le bon entretien des parties communes

4.2 TARIF DES PRESTATIONS

- ❖ Les honoraires sont un montant forfaitaire adopté en Assemblée Générale
- ❖ Les honoraires sont prélevés sur les charges de copropriété.

5. GROUPE IMMOBILIER CONSEIL

5.1 L'AGENCE IMMOBILIER CONSEIL



Présent à Antananarivo depuis 20 ans, le groupe Immobilier Conseil offre à ses clients particuliers comme professionnels, investisseurs étranger ou nationaux, la garantie d'un service d'expert sur l'ensemble des métiers de l'immobilier à Madagascar.

Notre équipe est à votre disposition pour répondre à vos besoins :

- ❖ Trouver ou proposer un bien à louer,
- ❖ Acheter ou vendre un bien immobilier ou une propriété foncière,
- ❖ Acheter un logement neuf dans l'un de nos projets de promotion immobilière,
- ❖ Bénéficier en tant qu'investisseur de nos conseils d'experts pour optimiser la réussite de votre projet d'implantation,
- ❖ Bénéficier d'un accompagnement technique et juridique à tous les stades de votre transaction,
- ❖ **Bénéficier en tant que propriétaire de nos services de gestion locative ou de la gestion d'un syndic de copropriété.**

Notre agence, située au cœur de la ville d'Antananarivo, la capitale de Madagascar, aux abords de l'avenue de l'Indépendance vous accueille du lundi au vendredi de 9h00 à 17h00.

Immobilier Conseil est présent également en France, à Maurice et au Maroc.

5.2 LES SOCIETES DU GROUPE

Le Groupe Immobilier Conseil est composé de cinq sociétés :



Immobilier Conseil Transaction accompagne et conseille les investisseurs étrangers ou nationaux durant toutes les étapes de leur accès à la propriété au travers d'un large choix de biens à vendre. Nos conseillers et nos partenaires vous encadrent durant votre transaction, de l'identification du bien à la signature de l'acte ou du bail emphytéotique.



Immobilier Conseil Gestion Location donne accès à une gamme étendue de biens en location pour particuliers ou professionnels, assure pour les propriétaires la gestion locative de leur patrimoine immobilier et coordonne la gestion du syndic de copropriété des résidences à Antananarivo.



Immobilier Conseil Lotissement permet à ses clients d'accéder à la propriété d'un terrain à bâtir ou d'une villa au travers d'un large choix de lotissements résidentiels à Madagascar. Nos conseillers et partenaires vous accompagnent à tous les stades de votre projet, du choix de votre parcelle à la signature de l'acte.



Immobilier Conseil Promotion propose à ses clients étrangers ou nationaux des appartements neufs au sein d'ensembles résidentiels haut de gamme au coeur d'Antananarivo. Forte de plusieurs années d'expérience, l'équipe d'IC Promotion construit des espaces durables dans le strict respect des contraintes environnementales et des normes en vigueur.



Immobilier Conseil Service assure et coordonne la maintenance des infrastructures, la réparation et l'entretien technique des bâtiments dans le cadre de nos services de gestion locative, syndic de copropriété, construction en promotion immobilière et lotissement. Immobilier Conseil Service intervient de manière ponctuelle ou régulière pour maintenir le patrimoine de nos clients.