



Mandat de gestion en gestion locative : qu'est-ce que c'est ?

Lorsqu'il s'agit d'un **bien immobilier** qu'on veut mettre ou qu'on a mis en location et dont on ne **peut assurer la gestion**, il est possible de **déléguer** la gestion de ce bien à un spécialiste. Ainsi le **mandat de gestion** en gestion locative est une solution pour beaucoup d'investisseurs immobiliers.

Le mandat de gestion en gestion locative

La **gestion locative déléguée** ou le mandat de gestion est un **contrat** qu'on fait avec un **administrateur de bien** ou un **agent immobilier** par lequel il est autorisé à s'occuper partiellement ou entièrement de la gestion de son patrimoine immobilier. Il a pour but de **délimiter** l'étendue de pouvoir de l'administrateur de bien et de sa rémunération. De ce fait, rien ne peut être entrepris ou rémunéré si les deux parties, dont le mandataire et le mandant ne signent pas le contrat.

Ainsi, le mandataire qui peut être un administrateur de bien, un agent immobilier, un notaire ou un syndic, **est chargé de veiller sur les intérêts immobiliers locatifs du mandant**, le propriétaire bailleur ou l'investisseur immobilier.

Les lois



La loi Hoguet du 2 janvier 1970 est celle qui réglemente le domaine de la gestion locative. La

méthode de suivi des comptes, c'est-à-dire, les dates détaillées de versement et autres, le **montant des honoraires de gestion** courante et les frais éventuels sont des spécifications du mandat de gestion en gestion locative.

Les informations qui régissent un mandat de gestion sont : l'identité du mandataire et du mandant, les raisons sociales des deux parties, la préfecture de la délivrance de la carte professionnelle du mandant, les documents confirmant l'adhésion du mandant à une caisse de garantie financière, la désignation du ou des biens à gérer et les situations géographiques.

Aussi il faut y inclure les objectifs et mission à confier au gérant, les engagements qui seront pris par le mandant, le montant exact des honoraires du mandataire, la durée exacte du mandat et s'il y aura ou non un renouvellement du mandat par système tacite. Aussi il doit contenir, les missions **du mandataire**, les **actes autorisés au mandataire**, les obligations du mandataire à savoirs obligation d'information, obligation d'expertise et de conseils. Il doit aussi comporter les honoraires, les commissions et les possibles frais supplémentaires du mandataire.

Le mandat doit aussi être obligatoirement formulé par écrit, numéroté et inscrit au registre des mandats du professionnel sollicité. Ceci en accord avec les règles générales stipulées aux articles 1984 et aussi suivant le Code civil en conformité avec les dispositions de la loi Hoguet (loi n° 70-9 du 2.1.72) et son décret d'application (décret n° 72-678 du 20.7.72). Toutefois, il faut **éviter d'envoyer le mandat par fax** puisqu'en cas de litige, les tribunaux n'acceptent pas un tel type de document. Éviter aussi le type de contrat mandant sur du papier libre, car il ne sera pas valable.

Mandat de gestion : le rôle du mandataire

Le mandataire ayant pour **rôle d'intermédiaire** entre le propriétaire bailleur et les locataires, il doit entre autres : prendre en charge les loyers impayés par les locataires, assurer la protection juridique dans les situations de litige concernant le contrat de location, donner une garantie des frais de réhabilitation ou remise en état lorsque l'occupant détériore le bien, et aussi prendre en charge les pertes engendrées en cas de non-renouvellement de contrat de location en vacance locative.

Il faut avant tout **vérifier que l'administrateur de bien ou le gérant a une carte professionnelle portant la mention gestion immobilière**, qu'elle est bien valide et délivrée par la préfecture. En effet, pour exercer l'activité de gestionnaire de biens en tant qu'administrateur de biens ou gérant immobiliers, il faut avoir rigoureusement sa carte professionnelle de gestion immobilière qui est d'une durée de un an renouvelable à la demande. Il doit aussi être propriétaire d'une carte professionnelle avec pour mention transaction pour immeuble et fonds de commerce.

C'est au **mandant de fixer dans le contrat du mandat les rôles ou missions exactes qu'on veut confier au mandataire**. Mais les travaux en général sont en plusieurs sous tâches.

Il y a d'abord la tâche de contrat de bail. En effet, c'est au mandataire qui gère le patrimoine immobilier de trouver les locataires sérieux c'est-à-dire des locataires solvables et qui peuvent bien entretenir le logement. Ensuite, il doit se charger de rédiger le bail, de le faire signer et s'assurer qu'il soit en renouvellement perpétuel. Il doit s'occuper de la perception du loyer, de le verser au propriétaire, et de gérer les impayés.

La tâche de **gestion locative concerne aussi le bien immobilier dans le sens de son**

entretien. Le gérant doit se charger de vérifier l'entretien de l'immeuble, réaliser les travaux de réhabilitation ou réparations urgentes, s'occuper de l'assurance du logement et sa gestion avec les compagnies en cas de sinistre.

Et s'il s'agit d'un syndic de propriété, il doit s'occuper du paiement des charges de copropriété et en général des impôts, des taxes et autres redevances. Il peut aussi représenter le mandant en cas de conflit ou de litige devant les organisations publique et juridique.

Le mandat de gestion locative est établi pour une **durée** donnée généralement de **un an** à trente ans maximum. Une clause de renouvellement tacite fixée par an peut être prévue et ne doit pas excéder dix ans. Autrement il serait préférable d'effectuer un autre mandat avec d'autres modifications qui ne peut aller au-delà de trente ans.

Les contrats



Et si on le désire, on peut **dénoncer ou annuler un mandat**. Mais il faut respecter un délai de préavis de trois mois qui souvent est mentionné dans le contrat. L'annulation doit être faite sous la forme d'une lettre recommandée avec avis de réception. La **clause de substitution** prévoit qu'au cas où il y aurait changement d'administrateur, l'ordre de gestion pourrait continuer son cours ou il peut aussi y avoir annulation dans le mois suivant la transaction de passe.

Avec ce type de contrat, le mandant accepte de louer son patrimoine immobilier à un prix exact et en vigueur sur le marché pour faciliter la mise en œuvre du mandat. Le mandataire quant à lui promet de gérer au mieux le patrimoine immobilier en tenant informé sur les opérations effectuées. Par ailleurs, le mandant doit savoir que les assurances qui sont souscrites pour son bien immobilier ne fonctionnent que s'il accepte de les louer à une valeur marchande.

Les honoraires du gestionnaire sont fixés suivant un pourcentage allant de 4% à 10% sur les sommes perçues lors des recouvrements sur loyer. Et pour l'état des lieux concernant l'entrée et la sortie des locataires, des frais d'établissement sont payés. Ils sont perçus sur le premier loyer du mois en proportionnalité avec la surface habitable du logement. Il s'agit en moyenne

de 3 €/m2 toutes taxes comprises.

Ainsi le gestionnaire perçoit sa rémunération partagée entre les locataires et le propriétaire qui lui confie la gestion de son bien. Il est demandé aussi d'être vigilant lors de la signature de faire attention aux prestations incluses dans le contrat pour éviter les frais imprévus. Il est aussi possible de négocier les frais de la gestion des biens à moins de 5 % si les biens à gérer sont nombreux ou si les frais de loyers sont assez importants.

Le mandat de gestion locative a pour but de faciliter la tâche sur les biens immobiliers et aussi faire gagner du temps. Il est d'autant plus utile lorsqu'on est éloigné de son bien immobilier ou pour être épargné des paperasses administratives concernant ce domaine et aussi l'aspect de comptabilité qu'il faut pour la gestion, ou qu'il s'agisse de types de location en particulier à savoir les locations de courtes durées à rotations élevées.

Aujourd'hui, bon nombre d'administrateurs ou agents immobiliers font leurs gestions locatives en utilisant des **logiciels de gestions**. Ces logiciels le plus souvent gratuits leur permettent entre autres de contrôler le paiement de loyer des locataires, d'organiser des réservations de location en cas de fin de bail ou renouvellement, d'envoyer les quittances, d'obtenir de l'aide pour déclarer leurs revenus financiers, envoyer les relances et suivre les charges.

Lorsqu'il s'agit de parler de la résiliation d'un mandat de gestion, il faut savoir qu'elle se fait pour le mieux en fin de contrat ou vers la date d'échéance. Le contrat sera purement et simplement reconduit de façon tacite si on décide de ne rien faire. Ainsi pour mettre fin au contrat il faut adresser au gérant du bien une lettre recommandée avec accusé de réception.

La **résiliation d'un mandat de gestion locale est assujettie à des frais** de résiliation selon les termes en rapport avec elle, énoncés dans le contrat. De plus, la résiliation doit respecter une période de préavis.

La lettre a adresser au mandataire doit être envoyé au moins trois mois avant la date de renouvellement tacite. Elle doit avoir pour objet : la résiliation du contrat de mandat de gestion locative.

Elle doit aussi comporter : l'identité et l'adresse du propriétaire ainsi que celle du gérant, les références du contrat de mandat, la date de signature du mandat de gestion, la date d'échéance, la désignation du bien immobilier en gestion, une mention faisant référence au respect de la période de préavis ainsi que la durée de préavis et pour finir, la date de prise d'effet de la résiliation.

Entre temps, le **mandat de gestion locative, permet au propriétaire du bien de déléguer l'intégralité ou non de la gestion** qu'elle soit quotidienne, juridique, ou technique, de son bien à un professionnel du domaine.

Ainsi s'agissant, du règlement des loyers, des avis d'échéance aux quittances de loyer, à l'état des lieux et des différents tableaux, le **propriétaire mandant n'aura que pour seule référence le gestionnaire mandataire** dans l'accomplissement de ces tâches. Et en retour, ce dernier est tenu de faire un compte rendu ou un rapport de gestion trimestriel ou mensuel détaillé au propriétaire bailleur.

Ces rapports de gestion **diffèrent d'un gestionnaire à un autre** ou d'une agence à une autre. Mais on y retrouve essentiellement le détail des sommes demandées aux locataires en thème de loyers et charges (fiscale, factures, etc.), le détail des sommes perçues (loyers, charges,

allocations...), le détail des sommes payées au nom du propriétaire (factures, charges fiscales, travaux de réhabilitation.), la rémunération de gestion locative perçue dans les règles générales sur les loyers.

Il doit aussi y avoir les versements de compte à l'endroit du propriétaire, le montant du versement de la régularisation trimestrielle. Ce compte rendu prend souvent la forme d'un tableau récapitulatif et pourrait être accompagné d'un document annexe en thème de suivi du bien géré par le mandataire. Il s'agit de l'état des menus travaux et visites techniques possibles.

Le **mandat de gestion** demande un certain **nombre de choses** à faire au **gérant du bien immobilier**.

Il doit louer le bien, recevoir les loyers, intenter des procédures judiciaires contre les locataires en cas d'incident, représenter le mandant aux assemblées générales de copropriété, régler les différents services d'impôts et autres charges, souscrire aux différents types d'assurances, et aussi faciliter les déclarations fiscales de son mandant.

Et ce sont les **propriétaires éloignés, trop occupés ou possédant un grand patrimoine immobilier en location** qui font recours à ce type de contrat. De ce fait, il est important de mener les bonnes démarches pour l'établissement de ce contrat.

La première des choses est de bien choisir le professionnel avec qui sera signé le contrat. Cela peut être un administrateur de biens qui est un vrai expert du domaine de gestion de bien immobilier ou une agence immobilière qui dispose également de la compétence qu'il faut pour ce type de mandat, un notaire ou un syndic.

Ensuite, **être sûr que le contenu du mandat est dans les normes** et regroupe : la méthode proposée pour le suivi des comptes, le montant des honoraires. **Enfin, il faut s'informer à titre préventif des démarches de résiliation** du contrat de mandat de gestion locative.

Articles Similaires:

1. [Mandat de gestion locative : que doit-il contenir ?](#)
2. [Résiliation d'un mandat de gestion locative : comment faire ?](#)
3. [Résiliation de mandat de gestion : procédures et obligations?](#)
4. [Mandat de gestion immobilière : comment faire son choix ?](#)





Je m'appelle Théophile et je suis investisseur immobilier et auteur du livre « La bible de l'investisseur immobilier ». Après quelques années en tant qu'entrepreneur j'ai décidé d'investir dans l'immobilier pour gagner des revenus complémentaires et diversifier mes sources de revenu.

J'ai rapidement remarqué que sans apport, il était difficile d'investir dans l'immobilier. J'ai ensuite découvert que je faisais une grave erreur..

Après une rencontre avec un ami banquier, il m'a appris qu'il était possible d'investir grâce à l'argent de la banque. J'ai immédiatement appelé mon banquier, et je me suis pris un refus. Je n'avais pas les bonnes techniques et je voulais tout faire tout seul.

Au travers de ce site, j'accompagne les personnes ambitieuses à investir dans l'immobilier locatif de façon intelligente.



Design de **Elegant Themes** | Propulsé par **WordPress**