

# Les pièces demandées pour la signature du mandat

Les propriétaires qui souhaitent mettre en location leurs biens, peuvent recourir aux services d'un agent immobilier afin qu'il en assure la gestion courante. Dans ce cas, il sera conclu entre les deux parties un contrat que l'on appelle « mandat », qui détermine les obligations du professionnel de l'immobilier concernant la gestion du bien confié. Pour être valide, ce mandat devra comporter des mentions, une durée et être accompagné d'un certain nombre de pièces.

## Qu'est-ce qu'un mandat de gestion locative ?

Le mandat de gestion locative est un contrat écrit, rédigé en autant de parties qu'il en existe, signé par le propriétaire bailleur et l'administrateur de bien. On appelle mandant celui qui donne pour mandat (en l'occurrence le propriétaire), et mandataire, celui qui reçoit le mandat (ici l'agent immobilier). Le mandat de gestion locative permet au propriétaire de transférer ses pouvoirs de gestion du bien au mandataire, moyennant rémunération de celui-ci.

## Qui peut exercer un mandat de gestion locative ?

L'exercice du mandat de gestion locative n'est pas ouvert à tous. Conformément à la Loi Hoguet du 2 Janvier 1970, l'exercice du mandat de gestion est réservé aux professionnels qui détiennent la carte professionnelle « mention gestion immobilière. »

Pour rappel, la carte professionnelle est délivrée par les Chambres de Commerce et d'Industrie. Les professionnels qui en font la demande, doivent détenir un diplôme ou un équivalent expérience, disposer d'une garantie financière, bénéficier d'une assurance en responsabilité civile professionnelle. La carte doit être renouvelée tous les 3 ans.

## Quel formalisme pour un mandat de gestion ?

Ce sont les articles 72 et 73 du décret du 20 Juillet 1972 qui énoncent les mentions qui doivent figurer obligatoirement dans le mandat de gestion immobilière :

Le mandat doit être écrit et établi en deux exemplaires ;

- Il mentionne le nom du mandant et le nom du mandataire ;
- Il mentionne la durée du mandat ;
- Le mandat doit être numéroté et inscrit dans le registre des mandats du professionnel qui le reçoit ;
- Il doit mentionner le nom, la raison sociale, le numéro et le lieu de délivrance de la carte professionnelle du mandataire ;
- Sur le mandat, doit être inscrit l'organisme de garantie financière du professionnel ;
- L'objet du mandat : le mandat de gestion liste l'ensemble des tâches qui seront effectuées par le mandataire en lieu et place du mandant. En général, les missions confiées par le propriétaire-bailleur au mandataire sont les suivantes : Rédaction des contrats de location, Renouvellement du bail, Encaissement des loyers, Règlement des charges de copropriété, Réalisation des travaux de réparation urgents.
- La rémunération du mandataire.

# Quelles sont les pièces à joindre au mandat ?

Dans tous les cas, il faudra :

- Carte d'identité du Propriétaire-Bailleur
- Titre de propriété
- Relevé d'Identité Bancaire
- Plan de logement et des annexes
- Taxe foncière
- Certification de surface
- Assurances du logement (Attestation d'assurance propriétaire non occupant, Attestation d'assurance Dommages-Ouvrages pour les constructions de moins de 10 ans)

→ Pour les logements collectifs :

- Dernier décompte de charges
- Dernier appel de fonds
- Règlement de copropriété
- Règlement intérieur
- Dossier Amiante Parties Privatives (Permis de construire déposé avant le 01/07/1997)

→ Si le logement est vide :

- 1 jeu de clés complet (accès total au bien à louer)
- Dossier de diagnostic technique comprenant :
  - L'état des risques naturels et technologiques pour les zones mentionnées au I de l'article L. 125-5 du Code de l'environnement
  - Le diagnostic de performance énergétique
  - Le constat de risque d'exposition au plomb
- Entretien divers :
  - Attestation d'entretien de la chaudière gaz
  - Certificat de ramonage de cheminée
  - Attestation d'entretien piscine (+ certificat de conformité des dispositifs de sécurité)

→ Si le logement est loué :

- Copie du Bail
- Copie de l'état des lieux d'entrée
- Attestation de loyer à jour du locataire sur les 12 derniers mois
- Attestation d'assurance du locataire
- Copie du dossier locataire
- Coordonnées téléphoniques du locataire
- Dernier décompte de charges du locataire