

Le gestionnaire location, le bon interlocuteur

A l'heure où la Ministre de tutelle, présente son projet de loi sur les rapports entre propriétaires, locataires et gérant, il est bon de rappeler que bien que le service de gestion de location est entièrement pris en charge par le propriétaire (c'est lui en effet qui paye les honoraires et lui seul) les locataires sont les principaux bénéficiaires des services d'un professionnel aguerri aux différents problèmes de la location d'un bien immobilier. Si l'on devait donner quelques chiffres, sur 10 appels téléphoniques que nous traitons pour un logement 9 viennent des locataires. Combien de fois, le gérant est-il au téléphone auprès du propriétaire pour valider des demandes des locataires légitimes. Les tribunaux d'instances, les commissions de conciliation sont encombrés par des litiges entre particuliers (propriétaire vs/ locataire) par manque de connaissance de part et d'autres des droits et devoirs de chacun.

Les services payés par le propriétaire bénéficie donc aussi au locataire alors pourquoi Madame la Ministre veut-elle faire supporter les honoraires de recherche de locataire uniquement au propriétaire, là est la question, par dogme ? par méconnaissance du métier ? ni l'un ni l'autre bien sûr mais tout simplement pour des raisons politiques. Le gouvernement actuel est très largement soutenu par un électorat de locataires, en supprimant la part des locataires sur les honoraires de recherche, Madame la Ministre donne des gages à son électorat.

C'est triste mais depuis la nuit des temps nos élus n'agissent souvent que par clientélisme. Encore une fois, une loi imparfaite (certains points sont des avancées positives) qui risque de rendre encore plus difficile l'accès aux logements pour les candidats locataires et notamment les plus fragiles.

Candidat locataire ! choses à savoir avant votre premier rendez-vous ...

Les administrateurs de biens sont des gens comme tout le monde, ils adorent quand les choses roulent et lorsqu'un candidat locataire a bien préparé son rendez-vous de visite il part déjà avec une bonne avance sur les autres concurrents (n'ayons pas peur des mots c'est souvent le cas 3/4 candidats sur la ligne de départ et un seul à l'arrivée).

Voici quelques conseils bien utiles :

1. **Une copie des pièces du dossier tu auras** (3 dernières fiches de paie, attestation d'employeur, contrat de travail, dernière fiche d'impôt, 3 dernières quittances de loyer ou attestation d'hébergement, carte d'identité, rib), *sinon pensez à proposer l'envoi par email.*
2. **Tu expliqueras en quelques phrases votre situation** et le motif du changement de domicile. En effet, cela donne au gestionnaire des indications sur l'urgence du déménagement par exemple. *Pas la peine de visiter un appartement dispo immédiatement alors que vous avez 3 mois de préavis à donner à votre propriétaire.*
3. **La vérité tu diras.** Le gestionnaire va enquêter sur vous, appeler votre employeur, votre propriétaire, etc. Il est donc fondamental que la confiance se construise dès le début de la relation. Si vous avez rencontré des difficultés avec votre ancien propriétaire autant le

dire de suite. *Ça arrive et nous sommes bien placé pour savoir que le monde n'est pas blanc/noir.*

4. **Expressif tu seras.** Il n'y a pas si longtemps un jeune candidat visite un appartement sur Gattières, il fait le tour, ne dit rien et repart bien poliment sans autre commentaire. Je fais visiter à d'autres candidats et finalement je loue l'appartement à un couple plein d'entrain et d'enthousiasme. Le soir de la signature du bail le premier candidat viens me voir pour me dire qu'il prend l'appartement. Je lui dis que finalement je l'ai loué à d'autres et que s'il m'avait dit que l'appartement lui plaisait je lui aurais réservé ! dommage.
5. **Réactif tu devras.** Si l'appartement vous plait, n'attendez pas faite le savoir à l'agent immobilier, rappelez le le lendemain, laissez lui des messages. Demandez lui s'il manque des papiers, s'il y a d'autres candidats quels sont vos chances. *Comme le point 4 montrez de l'intérêt.*
6. **La présentation tu soigneras.** Comme pour votre premier entretien d'embauche, soignez votre présentation (j'ai pas dis costard, cravate). Ayez toujours à l'esprit que le gestionnaire doit choisir entre plusieurs locataires et que son choix ira toujours vers celui ou celle qui laissera la meilleure impression. *Faites comme vous voulez mais si vous voulez ce logement mettez toutes vos chances de votre coté.*

Il y a certainement d'autres critères pour d'autres gestionnaires d'immeuble, certains critères non écrit mais il s'agit pour moi d'une liste de conseils objectifs et factuels.

Posez vous toujours les bonnes questions :

Le logement n'est-il pas trop petit ou trop grand pour moi et ma famille?

L'appartement n'est-il pas trop éloigné de mon travail ? ce que j'économise en loyer, ne vais-je pas le payer en

carburant.

Le loyer que l'on me propose n'est-il pas trop élevé par rapport à mes revenus ?

Et puis comme toujours, un peu de chance et le prochain sera pour vous, les qualités à développer « PATIENCE et PERSÉVÉRANCE »