

## Les métiers de l'immobilier (2/8)\*

# Le gérant d'immeubles, un lien entre locataires et propriétaires

Conseiller le propriétaire, gérer son bien, s'occuper des loyers et des locataires, ses responsabilités sont variées

Fabrice Breithaupt

**L**e gérant d'immeuble sert d'interface entre ses deux clients que sont, d'un côté, le propriétaire et, de l'autre, le locataire de ce dernier.

Certes, par la force des choses, il est plus proche des propriétaires que des locataires, puisqu'il reçoit des premiers un mandat de gestion pour lequel ils rétribuent la régie immobilière qui l'emploie. Cela étant dit, l'intérêt du propriétaire et celui du locataire sont communs: le premier a besoin du second pour rentabiliser la location de son bien et attend de lui qu'il paie dûment son loyer, et le second a besoin du premier pour se loger et attend de lui un niveau de qualité des prestations à la hauteur du montant du loyer qu'il paie. Au gérant d'immeubles, en conséquence, de créer une certaine harmonie entre les deux parties et leurs attentes respectives.

Présentation de ce métier pas assez connu du grand public.

### Qu'est-ce qu'un gérant d'immeuble?

Ce professionnel est mandaté par un propriétaire immobilier (particulier, société privée ou administration publique) pour gérer en son nom un/des bien(s) locatif(s) qui lui appartiennent (villa, immeuble de logement, bâtiment administratif ou commercial, atelier, parking, etc.)

### Que fait-il?

Il a trois fonctions: la mise en location des biens à proprement parler, leur administration et la gestion financière de ceux-ci.

Ainsi, le gérant d'immeubles est chargé de la réalisation des annonces immobilières et de l'information aux locataires. Il fait le tri des dossiers de candidature de ces derniers pour



**Le gérant d'immeubles se charge notamment de la mise en location des biens et de la gestion du dossier des candidats locataires.** AFP

les logements. Une fois ceux-ci attribués, il s'occupe des formalités courantes (rédaction du bail, garantie bancaire ou cautionnement, organisation des états des lieux d'entrée et de sortie, etc.). Il suivra par la suite l'évolution des contrats (rédaction d'avenants, renégociation des baux à l'échéance, gestion des notifications, suivi des encaissements des loyers et des charges).

En cas de litige avec un locataire, il doit faire des propositions à l'amiable. Si besoin, il représente le propriétaire auprès de la justice (comme la Commission de conciliation en matière de baux et de loyers et le Tribunal des baux).

### Où se former?

Il n'y a pas de filière spécifique à la gestion d'immeuble actuellement proposée en Suisse.

Les personnes intéressées par cette profession doivent donc d'abord intégrer une régie immobilière en tant qu'employé de bureau, puis suivre une formation de gérant en immobilier. A Genève, le cursus est dispensé par l'Association professionnelle des gérants et courtiers en immeubles (APGCI).

La réussite aux examens est sanctionnée par l'attribution d'un diplôme.

L'employé motivé peut compléter sa formation jusqu'à obtenir le brevet ou le diplôme fédéral.

**F.B.**

### Quelles doivent être ses qualifications?

Comme pour les autres métiers de l'immobilier, il n'existe pas en Suisse de formation officielle (*lire aussi l'encadré*). Le gérant d'immeubles est donc souvent au bénéfice, au minimum, d'un CFC d'employé de commerce option Immobilier ou d'un diplôme d'études supérieures.

C'est après avoir intégré une régie immobilière, qu'il se formera «sur le tas» tout en suivant une formation dispensée en interne par la branche.

### Et ses compétences?

De par ses fonctions administratives et financières, il doit avoir de sérieuses compétences notamment juridiques et comptables.

En tant que lien entre propriétaires et locataires, il doit aussi faire montre d'entregent et de diplomatie.

### \* Série réalisée en collaboration

avec l'APGCI (Association professionnelle des gérants et courtiers en immeubles)

PUBLICITÉ

**Vous déménagez?**

**Vos valeurs méritent que l'on en prenne soin avec sérieux!  
Déménager, c'est une affaire de professionnels!**

**www.aged.ch**

**Pour votre sécurité, choisissez un déménageur certifié AGED**

Certifié **Chartre AGED 2011** Qualité

**AGED - Association Genevoise des Entreprises de Déménagement:**  
Balestrafic - Davel Déménagements - DGM Veron Grauer - Ducret M.  
Harsch Henri HH - Interdean - Ordem - Pelichet NLC - Ritschard