Chronique

Par Aurore Müller-Lambert, directrice d'agence Jacques Lugrin SA, membre de l'ARCID*

La mise en valeur d'un objet immobilier

La mise en valeur, voilà une expression très souvent utilisée par les professionnels de l'immobilier mais dont la définition diffère parfois entre eux. Pour certains, la mise en valeur consiste à louer la totalité des lots d'un immeuble neuf alors que, pour d'autres, ce terme équivaut à une première location ou encore à la relocation d'un bien, etc.

Selon mon expérience au sein de plusieurs gérances vaudoises, dans la majorité des cas, la mise en valeur consiste à louer un bien vacant, souvent neuf, que ce soit un immeuble complet ou un lot isolé (appartement en PPE ou villa).

Le contrat de mandat en détermine les prestations. En général, il comprend la commercialisation du bien, l'établissement du bail à loyer, parfois l'état des lieux d'entrée des locataires et la réception de l'ouvrage pour les bâtiments neufs.

> «La mise en valeur consiste à louer un bien vacant, souvent neuf, que ce soit un immeuble complet ou un lot isolé»

Ce contrat peut être résilié en tout temps selon l'article 404 du Code des obligations. Il peut être exclusif ou non. Différentes prestations peuvent être incluses. Il faudra veiller à ce qu'elles soient clairement définies avec le client avant sa mise en œuvre.

Les honoraires diffèrent selon ce qu'ils comprennent. Certains, basés sur des objectifs temporels, sont dégressifs, d'autres sont forfaitaires. Il peut s'agir d'un pourcentage en rapport avec le loyer annuel du bien loué. Il n'est pas rare qu'une réduction soit octroyée au client qui décide de confier par la suite le mandat de gérance au prestataire qui aura assuré la mise en valeur. Finalement, cette dernière peut paraître simple et on pourrait être tenté, en tant que profane, de se lancer seul afin d'éviter des frais. Toutefois, dans un marché de plus en plus difficile, il faut des connaissances approfondies de celui-ci et du droit en vigueur, un carnet d'adresses, un bail solide et un état des lieux parfaitement exécuté. À défaut, en cas de complication, les conséquences financières peuvent être importantes pour le propriétaire.

www.arcid.ch

* Chambre suisse des diplômés de l'immobilier