



## Modification unilatérale des honoraires de gestion

-----  
Par nbrochard

Bonjour,

Je suis propriétaire d'un logement que je mets en location et géré par un mandataire de gestion locative depuis 2011.

Mon contrat est soumis à tacite reconduction.

Depuis 2013, ils m'auraient informé que les honoraires pour la GLI (garantie loyers impayés) passait de 2% HT à 2.5%, par lettre simple.

Selon moi c'est un changement significatif des termes du contrat et un avenant serait nécessaire ou du moins un courrier en AR. Qu'en pensez-vous?

Merci  
Nadège

-----  
Par yapasdequoi

Bonjour,  
Avez-vous reçu ce courrier ?

lire l'article L215-1 du code de la consommation

[url=https://www.legifrance.gouv.fr/codes/article\_lc/LEGIARTI000034072591/]https://www.legifrance.gouv.fr/codes/artic  
le\_lc/LEGIARTI000034072591/[/url]

Si vous ne l'avez pas reçu vous pouvez résilier le contrat.

-----  
Par nbrochard

Non je n'ai jamais reçu les informations sur la tacite reconduction mais ce n'est pas ma question.

Je veux savoir quelle est la réglementation sur les modifications de contrat de gestion. Je suis plus familière des contrats commerciaux.

-----  
Par yapasdequoi

c'est dit dans l'article cité.

-----  
Par AGeorges

Qu'en pensez-vous?

Pour ma part, je pense comme vous.

En fait, tout dépend de votre contrat initial. Si ce dernier fixe le taux sans prévoir de modification, il faut effectivement un avenant.

Vous utilisez le terme d'honoraires. Ce ne me semble pas approprié ...? De quoi s'agit-il exactement ? selon les textes du net, une GLI coûte environ 2.5 à 5% du montant du loyer.

Voulez-vous dire que votre mandataire s'occupe de la GLI et que donc, il vous fait payer 2% de plus pour cette prestation ? (donc en plus de la 'cotisation' d'assurance).

-----  
Par janus2

Selon moi c'est un changement significatif des termes du contrat et un avenant serait nécessaire ou du moins un courrier en AR. Qu'en pensez-vous?

Bonjour,

Non, ce n'est pas une modification de contrat mais une simple augmentation de tarif comme une autre. Quand votre assurance auto augmente (certainement tous les ans), vous fait-on signer un avenant ? Vous découvrez simplement cette augmentation au moment de payer. Tout au plus, une forte augmentation de tarif peut vous ouvrir le droit de résilier le contrat même si engagé. Mais ici, vous avez accepté cette augmentation depuis 2013, difficile de revenir dessus.

-----  
Par nbrochard

Dans le contrat la GLI et la GO font partie des honoraires et décrit ainsi: x% d honoraires de gestion dont x % de GLI et x% de GO. Il est écrit nulle part une possibilité de modification ou de référence à un barème officiel.

-----  
Par AGeorges

sauf que :

Pour les contrats d'assurances :

En cas d'existence d'une clause de révision et si l'assureur souhaite majorer ses tarifs, selon les contrats, le souscripteur dispose de quinze jours ou d'un mois, à partir du moment où il prend connaissance de la hausse de la cotisation, pour demander la résiliation pour augmentation de tarifs, par lettre recommandée.

En l'absence de clause de révision, l'assureur n'a pas le droit de modifier son tarif sans l'accord de l'assuré. Vous pouvez donc de refuser l'augmentation et demander à payer la cotisation à l'ancien tarif.

C'est pourquoi il est important de savoir de quoi vous parlez précisément. Cotisation d'assurance ou prestation de gestion de cette cotisation (donc, en plus).

En général; les prix des prestations dans ces domaines sont libres. les professionnels peuvent donc les augmenter sans tomber dans l'illégalité. Mais ce doit être prévu au contrat et vous devez en être informée AVANT. Le Code de la Consommation a mis des freins à la liberté, histoire de limiter l'inflation.

-----  
Par AGeorges

Apparemment, il ne s'agit pas "d'assurance" au sens classique du terme, mais d'une garantie fournie par votre mandataire (qui peut avoir une assurance groupe derrière, mais vous n'êtes pas concerné). Pour moi, si le contrat ne prévoit pas d'augmentation de ces prestations, une augmentation est interdite sauf avenant. Sans votre accord, toute augmentation 'forcée' vous permet de rompre le contrat sans délai.

Peut tout de même se poser le problème de l'acceptation tacite si vous n'avez pas réagi pendant 10 ans, voire la prescription des paiements abusifs.

-----  
Par nbrochard

Comme je n'ai pas reçu le courrier d'information pour ce changement qui correspond à 0,5 point d'augmentation, je ne l'ai pas vu.

J'ajouterai que les calculs des honoraires de gestion locative ne sont pas des plus simples entre le loyer, les encaissements HT ou TTC, bref je trouve cela assez opaque.

Maintenant oui j'aurai du être plus vigilante, je l'admets.

Il me paraissait assez évident que modifier les termes d'un contrat de manière unilatérale n'était pas possible.

-----  
Par janus2

Il me paraissait assez évident que modifier les termes d'un contrat de manière unilatérale n'était pas possible.

Comme déjà dit, l'augmentation de tarif de la GLI n'est pas une modification de contrat. Il est d'ailleurs étonnant qu'en 10 ans, il n'y ait pas eu d'autres augmentations !

-----  
Par nbrochard

Dans le contrat la GLI et la GO font partie des honoraires et décrit ainsi: x% d honoraires de gestion dont x % de GLI et x% de GO. Il est écrit nulle part une possibilité de modification ou de référence à un barème officiel.

-----  
Par Rambotte

Et le % global, il a augmenté aussi, ou bien c'est seulement la répartition entre honoraires qui est modifiée ?

Parce que si vous aviez "honoraires 10%, dont 2% GLI et 2% GO", et si vous avez maintenant "honoraires 10%, dont 2,5% GLI et 2% GO", je ne suis pas sûr qu'il y ait préjudice ?

-----  
Par yapasdequoi

Quel est votre objectif ? Vous voulez résilier ce mandat et vous chercher un grief ? Vous voulez demander une réduction des honoraires ? Vous vous ennuyez en ce début 2024 tristounet ?

-----  
Par yapasdequoi

Normalement le gestionnaire doit vous fournir chaque mois ou trimestre un relevé de gestion avec le détail des mouvements de la période.

Vous avez bien vu le montant des honoraires, non ?

-----  
Par nbrochard

Mon objectif était de savoir ce que dit la loi à ce sujet.

Ces frais entre dans le calcul global de rentabilité de ce bien qui arrive en fin de scellier en 2026. Je me demande quelle stratégie adopter sur la suite.

Je suis dans une situation complexe sur ce bien pour lequel je ne peux pas facilement donner congé au locataire car âgé et à faible revenu et dont le capital à rembourser dépasse la valeur actuelle du marché.

-----  
Par yapasdequoi

C'est la loi des parties, à savoir le contrat qui détermine les droits et devoirs de chaque partie.

Il n'y avait aucune indication des modalités de révision du tarif ?

Vous pouvez aussi montrer ce contrat à un avocat.

Si la rentabilité est négative, et la valeur inférieure au capital restant dû ... la vente du bien occupé ne semble pas raisonnable, sauf si vous avez absolument besoin de liquidités.

Vous pouvez surtout attendre soit que le locataire parte, soit d'atteindre vous même l'âge de 65 ans.

Et pour améliorer la rentabilité, résiliez ce contrat et reprenez la gestion en direct ... mais vous aurez sans doute du mal à retrouver une GLI vu la situation du locataire.

-----  
Par nbrochard

Aucune indication de possibilité de changement des prix dans le contrat.

Pour l'instant ça m'apporte un déficit foncier ou un faible revenu donc ça ne me pose pas de problème. La question se pose pour après mais la vente occupée n'est pas possible et je suis loin des 65 ans, je dois attendre que le locataire parte volontairement (ce qui n'est pas du tout prévu) ou involontairement (75 ans).

Je dois aussi prendre en compte les investissements que je vais devoir faire sur un bien de presque 15 ans: changement de chauffe-eau, entre autre.

-----  
Par yapasdequoi

L'investissement immobilier locatif est complexe et se gère sur le long terme.  
Ce contrat de GLI vous protège contre les impayés (certains locataires ayant dépassé l'âge de 65 ans abusent parfois...).  
Les travaux de réparation sont déductibles des revenus fonciers, et le déficit peut s'étaler sur 10 ans.  
Ce n'est pas forcément un mauvais calcul.

Mais pourquoi vous obnubiler sur ce % que vous avez laissé passer il y a plus de 10 ans ?

-----  
Par nbrochard

Parce que j'aime savoir et comprendre.

-----  
Par nbrochard

Aucune indication de possibilité de changement des prix dans le contrat.

Pour l'instant ça m apporte un déficit foncier ou un faible revenu donc ça ne me pose pas de problème. La question se pose pour après mais la vente occupée n'est pas possible et je suis loin des 65 ans, je dois attendre que le locataire parte volontairement (ce qui n'est pas du tout prévu) ou involontairement (75 ans).  
Je dois aussi prendre en compte les investissements que je vais devoir faire sur un bien de presque 15 ans: changement de chauffe-eau, entre autre.

-----  
Par yapasdequoi

Et pourquoi 10 ans après ?  
Pendant 10 ans vous n'avez pas vu que le montant des honoraires a été révisé ?

-----  
Par Nihilscio

Bonjour,

Je ne pense pas que le gérant vous apporte lui-même une garantie contre le risque d'impayé de loyer. Plus probablement vous lui avez donné délégation de pouvoir de souscrire un contrat d'assurance. Ce point serait à éclaircir avec lui à la lecture du mandat de gérance. Il vous est toujours possible de lui demander de résilier le contrat d'assurance.

Vous pouvez souscrire vous-même une assurance en garantie d'impayés de loyer auprès de l'assureur de votre choix. Le tarif dépendra du risque présenté par le locataire.