



## Problème avec mandataire de gestion locative

-----  
Par ndn\_78

Bonjour,

mon épouse a signé un contrat de gestion locative avec un cabinet de notaire courant 2010.

N'étant pas à l'origine de l'acquisition, j'ai préféré rester loin de ce sujet mais, voyant apparaître certains manquements (des mois sans paiement de la locataire, des choses payés par mon épouse alors que c'était au locataire de le faire, etc...), j'ai commencé à m'y intéresser et j'ai découvert qu'il y avait un problème au niveau du montant du loyer.

Dans le bail, il est dit "

Le loyer sera révisé annuellement selon de la variation d'un indice de référence des loyers publié par l'INSEE et qui correspond à la moyenne sur les douze derniers mois de l'évolution des prix à la consommation hors tabac et hors loyer.

Le dernier indice connu à la date d'indexation sera comparé à l'indice du même trimestre de l'année précédente.

Le nouveau montant du loyer sera exigible dès la première échéance qui suivra la date de révision, sans qu'il soit besoin d'aucune notification préalable."

Nous sommes en 2024 et le loyer n'a été augmenté que de 10 ? depuis 2012, il est de 590 à 600 ? en 12 ans. D'après mes calculs, en me référant à l'indice, il devrait de 676?.

Le mandataire n'a pas augmenté le loyer comme c'est stipulé dans le bail.

Nous avons une perte d'un peu plus de 1500? sans compter les pertes futures étant donné que nous ne pouvons pas mettre le loyer à 676?.

Le loyer demandé au locataire ne correspondant pas à ce qui est écrit dans le bail, je pense le mandataire ne respecte le mandat pour lequel on le paie, est-ce le cas?

Comment faire et vers qui me tourner pour pouvoir me faire rembourser des arriérés de loyer non perçus et percevoir une indemnité pour le manque à gagner futur?

Les mandataires ont une assurance couvrant leur manquement, pensez-vous qu'elle peuvent intervenir?

Merci pour vos conseils.

-----  
Par nathanb

Bonjour,

Si vous êtes sûr de vos calculs AR au mandataire. Vous demandez la révision du loyer en sachant qu'il n'y a pas de rétroactivité. Donc, il faut engager la responsabilité du mandataire voire de dénoncer son contrat.

-----  
Par yapasdequoi

Bonjour,

Vous utilisez un indice erroné.

La loi a changé depuis la rédaction de ce bail.

L'article 17-1 de la loi 89-462 impose :

- l'IRL et non pas l'ICC

- révision uniquement sur la dernière année.

Changez de gestionnaire !

I. ? Lorsque le contrat prévoit la révision du loyer, celle-ci intervient chaque année à la date convenue entre les parties

ou, à défaut, au terme de chaque année du contrat.

La variation qui en résulte ne peut excéder, à la hausse, la variation d'un indice de référence des loyers publié par l'Institut national de la statistique et des études économiques chaque trimestre et qui correspond à la moyenne, sur les douze derniers mois, de l'évolution des prix à la consommation hors tabac et hors loyers. A défaut de clause contractuelle fixant la date de référence, cette date est celle du dernier indice publié à la date de signature du contrat de location.

A défaut de manifester sa volonté d'appliquer la révision du loyer dans un délai d'un an suivant sa date de prise d'effet, le bailleur est réputé avoir renoncé au bénéfice de cette clause pour l'année écoulée.

Si le bailleur manifeste sa volonté de réviser le loyer dans le délai d'un an, cette révision de loyer prend effet à compter de sa demande.

-----  
Par ndn\_78

Bonjour yapasdequoi,

merci pour votre réponse.

Je pensais comprendre que le bail faisait référence à l'IRL et non à l'ICC car dans le bail il est écrit "Le loyer sera révisé annuellement selon de la variation d'un indice de référence des loyers publié par l'INSEE et qui correspond à la moyenne sur les douze derniers mois de l'évolution des prix à la consommation hors tabac et hors loyer. "

Vous êtes sûr que c'est bien l'ICC qui est spécifié dans mon bail?

-----  
Par yapasdequoi

Lisez la suite de la phrase...

correspond à la moyenne sur les douze derniers mois de l'évolution des prix à la consommation hors tabac et hors loyer.

C'est l'IPC.. pas l'ICC.

Mais peu importe.

Aujourd'hui c'est l'IRL qu'il faut prendre.