



Problème avec mandataire de gestion locative

Par ndn_78, le 30/08/2024 à 09:26

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 payées 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 **Marck.ESP**, le **31/08/2024** à **08:14**

Bonjour

[quote]

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?

[/quote]

A titre liminaire, je rappelle que la prescription en matière de créances locatives est de trois ans

Si la clause d'indexation annuelle est clairement stipulée, commencez, en courrier R/AR, par demandez des explications sur la non-application de l'indexation.

Rappelez le code civil dit en son article 1991 c.civ. « Le mandataire est tenu d'accomplir le mandat tant qu'il en demeure chargé, et répond des dommages-intérêts qui pourraient résulter de son inexécution ».

Ensuite, vous avez, me semble-t-il, bien évalué le manque à gagner, vous pouvez leur demander de vous rembourser ces arriérés de loyer non perçus et de vous indemniser pour le préjudice subi. Vous pouvez mentionner l'[article 1992 du Code Civil](#) pour appuyer votre demande.

N'hésitez pas à ajouter qu'en cas d'inexécution ou explication non justifiées, vous saisirez le tribunal compétent pour faire respecter vos droits. (envisagez une médiation obligatoire avant une action en justice si - de 5.000€).

Il peut être utile de consulter un avocat spécialisé en droit immobilier pour vous assurer que toutes les démarches sont conformes à la loi.