Gestion locative

Par globetrotteuse

Bonjour,
En 2013, j'ai signé un mandat de gestion locative avec une agence immobilière. Sur celui ci, il est stipulé que les honoraires de gestion courant sont révisables selon l'indice de la consommation. (3 euros pour des frais de support et 11 euros pour l'aide à la préparation à la déclaration fiscale)

En 2017, première augmentation : respectivement 5 euros, et 19 euros. J'ai reçu un avenant que je n'ai pas signé . Les tarifs ont été malgré tout, appliqués.

En 2026, le tarif passe de 12 euros et 39 euros sans avenant.

J'ai reçu une réponse de la Directrice après un signalement à la répression des fraudes. (Un recommandé et une médiation sont restés sans réponse)
Voici ce qu'elle écrit :
"... Ainsi, les évolutions tarifaires appliquées au fil des années résultent de cette clause de révision. Bien que ces augmentations aient conduit à des tarifs supérieurs à ceux initialement prévus, nos honoraires demeurent, à ce jour, particulièrement compétitifs au regard des pratiques du marché "

Ces arguments sont ils valables ?
Merci pour votre réponse

Par yapasdequoi

Bonjour,
La clause de révision fait parfois s'envoler les tarifs au fil des années, et c'est tout à fait légal.
Il est toujours conseillé de faire jouer la concurrence et comparer avec les tarifs pratiqués sur le marché (l'affirmation "compétitifs" n'engage personne)

Demandez donc à d'autres agences leurs tarifs et si vous trouvez mieux ailleurs, vous pourrez décider de résilier, en respectant la clause ad hoc du contrat en cours (préavis, forme, etc)

Par Nihilscio

Bonjour,

Bien que ces augmentations aient conduit à des tarifs supérieurs à ceux initialement prévus ?
Votre gérante admet donc avoir prélevé des honoraires d'un montant supérieur à celui résultant des clauses de révision contenues dans le contrat. Elle vous a proposé des avenants, mais comme vous ne les avez pas acceptés, vous en restez à la rédaction initiale du contrat. Il y a de ce fait un trop perçu par la gérante que vous êtes en droit de récupérer.

Par yapasdequoi

elle a écrit :
"les évolutions tarifaires appliquées au fil des années résultent de cette clause de révision"

Si c'est exact, il n'y a pas de trop perçu.

Vous pouvez obtenir les indices IPC sur le site de l'INSEE.

Par globetrotteuse

Selon l'indice du prix à la consommation, j'aurais dû payé 3,02 euros et 11,08 euros en 2017 et en 2026, 3,73 et 13,68 euros !

Par yapasdequoi

Pouvez vous recopier en entier la clause de révision des tarifs ?
Et qu'a répondu la DGCCRF à votre signalement ?

Par globetrotteuse

"le mandataire aura droit à une rènumeration à la charge du mandat fixée à :

6% HT
soit 7,18 % TTC au taux actuel de la TV de 19,60 % étant précisé que ce taux est susceptible de modification conformément à la réglementation fiscale.
et calculée sur la base de TOUS LES ENCAISSEMENTS .

Si acomptes mensuels : honoraires 1 % HT supplémentaires sur les encaissements.

3,00 euros frais de support par trimestre + 11.00 frais pour l'état préparatoire à la déclaration fiscale (révisables le 1 er janvier de chaque année selon l'indice de la consommation)"

Ensuite , on parle d honoraires complémentaires.

La répression des fraudes a pour le moment envoyé le signalement à la direction qui m'a donc répondu. les contrôleurs sont informés de celui ci

---
Par yapasdequoi

Vous contestez seulement la revalorisation des frais ?
et vous ne contestez rien concernant les honoraires ?
(attention la TVA a été modifiée depuis 2013..)

Faites le calcul du total à réclamer, envoyez un courrier RAR à l'agence. Le montant ne mérite probablement pas de lancer une procédure judiciaire.

En parallèle consultez les autres agences dans le quartier pour comparer leurs tarifs.

Par Nihilscio

Vous ne citez ni les clauses déterminant le montant des honoraires ni la clause de révision de ces montants.

Indices des prix à la consommation :
Novembre 2013 : 99,52 novembre 2013
décembre 2025 : 119,76

Selon l'indice de l'INSEE, des prix de 3 et 11 euros en novembre 2013 sont passés respectivement à 3,61 et 13,24 en décembre 2025. On est loin des 11 ? et 39 ? actuellement demandés par l'agence.

Y aurait-il une clause de reconduction tacite par laquelle seraient entérinées les modifications de tarif qui vous auraient été communiqués sans que vous les refusiez ?

Par globetrotteuse

J'ai reçu un avenant suite à l'augmentation en 2017 mais je ne l'ai pas signé.
Le tarif a été appliqué malgré tout.

Pour 2026, pas d'avenant. Lorsque j'ai demandé une explication : on m'a écrit que c'était dans un contexte d'évolution du marché et afin de continuer à garantir un niveau de service optimal .

Il n'y a pas d'autres clauses.