



Conflit interets

Par TUT03

Bonjour
plusieurs questions pour une situation

je suis la curatrice d'un majeur protégé qui vient d'hériter d'un appartement loué bail habitation nu

1/ le bien est confié à une agence pour la gestion locative

le bail mentionne que le locataire est le directeur de l'agence, n'y a t il pas conflit d'intérêt, dans la mesure où l'agence facture et encaisse les frais de gestion locative et que l'agence est une société gérée par le fille du directeur

2/ le bien est en réalité occupé par la belle soeur du locataire mais je n'ai aucune information officielle pour cela, le gestionnaire ou le locataire aurait il du demander l'accord du propriétaire ?

3/le gestionnaire a inclus une clause de blocage du loyer et de diminution du loyer de 2.69 par mois durant 6 ans au motif que le locataire a fait poser une climatisation dans l'appartement, est ce légal ?

4/le montant du loyer me semble très bas pour le prix du marché : appartement 30 m² + place de parking = 410 euros à Argeles sur mer, comment puis je apporter la preuve ?

Par Isadore

Bonjour,

1. A mon avis si, même si l'article 9 du décret n'évoque pas explicitement ce cas :

Les personnes mentionnées à l'article 1er veillent à ne pas se trouver en conflit d'intérêts avec leurs mandants ou avec les autres parties aux opérations pour lesquelles elles ont été mandatées.

[url=https://www.legifrance.gouv.fr/loda/id/JORFTEXT000031113441/]https://www.legifrance.gouv.fr/loda/id/JORFTEXT000031113441/[/url]

2. Oui, le locataire en titre doit occuper le bien huit mois par an sauf contrainte professionnelle ou force majeure si le bail est soumis à la loi de 1989. Il peut héberger qui il veut avec lui, mais ne peut ni prêter son logement plus de quatre mois dans l'année, ni céder son bail, ni sous-louer sans l'accord du bailleur.

Mais évidemment cela ne vous concerne que si vous avez des preuves...

3. Oui, si le bailleur a accepté.

4. Il faut comparer avec le prix des logements similaires dans le voisinage. Il faut se débrouiller pour mener une enquête.

[url=https://www.service-public.fr/particuliers/vosdroits/F1312]https://www.service-public.fr/particuliers/vosdroits/F1312[/url]

Concernant la gestion du bien, le mandat avec l'agence a normalement pris fin avec le décès du mandant.

[url=https://www.legifrance.gouv.fr/codes/article_lc/LEGIARTI000020616163]https://www.legifrance.gouv.fr/codes/article_lc/LEGIARTI000020616163[/url]

Vu le conflit d'intérêts, il me semble donc que vous pouvez commencer par informer l'agence que le mandat ne sera pas reconduit.

Par yapasdequoi

Bonjour,

Le directeur de l'agence comme tout particulier a le droit de louer un logement... par contre il doit respecter la loi. De même le mandat de gestion ne permet pas à l'agence d'outrepasser sa délégation et d'accepter des accords qui ne relèvent pas de ce mandat.

1/ il n'y a pas d'irrégularité si le contrat de gestion est respecté. Je ne crois pas qu'un curateur a le droit de le résilier ? Mais si vous pensez qu'il y a des abus, c'est probablement la première démarche à engager.

2/ si ce n'est pas la résidence principale du locataire, le bail peut être résilié pour fausse déclaration. On peut penser que ce sera contesté et qu'il faudra le prouver : donc un constat d'huissier sera nécessaire avant de saisir le tribunal. Pour commencer je recommande un courrier RAR pour demander au locataire de justifier que c'est bien sa résidence principale (déclaration d'impôt ou autre)

3/ Si le bail inclus une telle clause et qu'il est signé des parties, c'est légal. cf article 6 de la loi 89-462 :
"Le bailleur est obligé :

a) De délivrer au locataire le logement en bon état d'usage et de réparation ainsi que les équipements mentionnés au contrat de location en bon état de fonctionnement ; toutefois, les parties peuvent convenir par une clause expresse des travaux que le locataire exécutera ou fera exécuter et des modalités de leur imputation sur le loyer ; cette clause prévoit la durée de cette imputation et, en cas de départ anticipé du locataire, les modalités de son dédommagement sur justification des dépenses effectuées ; une telle clause ne peut concerner que des logements répondant aux caractéristiques définies en application des premier et deuxième alinéas ;..."

4/ Si le loyer est manifestement sous-évalué, il y a une procédure pour l'augmenter selon l'article 17-2 de la loi 89-462. C'est toutefois assez délicat à mettre en oeuvre.

[url=https://www.legifrance.gouv.fr/loda/article_lc/LEGIARTI000037670687/2025-03-26/]https://www.legifrance.gouv.fr/loda/article_lc/LEGIARTI000037670687/2025-03-26/[url]

Avez-vous consulté l'ADIL ?

Par yapasdequoi

Oh mes excuses :
j'avais zappé que le signataire du mandat est décédé...
Le mandat est en fait terminé suite à ce décès.

Il doit donc être possible soit de reprendre la gestion en direct, soit de la confier à une autre agence.

Mais le bail continue même si le gestionnaire change.

Par Isadore

Savez-vous si le précédent propriétaire était un proche du locataire, ou s'il avait toutes ses facultés ?

Déontologiquement, ce bail semble très douteux.

Par yapasdequoi

La non résidence principale suffirait pour résilier le bail à l'échéance.
Vérifiez auprès de l'ADIL si en cas de relocation le nouveau loyer pourrait être (correctement) réévalué par rapport au prix du marché.

Par TUT03

l'ancien propriétaire n'avait pas de lien direct mais le curateur de l'ancien propriétaire, père de mon protégé, oui

pour l'anecdote, j'ai informé le directeur/locataire de ma venue prochaine, il m'a immédiatement proposé de mettre un appartement à disposition gracieusement durant mon séjour..... je lui ai répondu que ce n'était pas envisageable évidemment

si je paye l'intégralité des frais de fourniture et pose des travaux invoqués, puis je demander l'annulation de la clause de blocage du loyer ?

le bail mentionne tout de même une clause portant sur l'indexation du loyer, est elle compatible avec la clause de blocage ? car augmenter le loyer n'est pas la même chose que l'indexer, n'est il pas ? autrement dit si j'applique la clause de l'indexation, je n'augmente pas le loyer au sens juridique du terme ?

il y a près de 9 mois de différence entre la date de signature du bail et sa prise d'effet !! je soupçonne un faux bail, comment puis je le prouver ? je vais demander les anciens décomptes de gestion locative et si le faux est avéré, que puis je faire ?

concernant l'occupation par un tiers, j'ai un mail de la gérante/femme du directeur/belle soeur de l'occupante qui le mentionne en clair

en fait, sur le fond, je ne souhaite pas résilier forcément le bail mais je souhaite que mon protégé perçoive un loyer au prix du marché

Par Isadore

si je paye l'intégralité des frais de fourniture et pose des travaux invoqués, puis je demander l'annulation de la clause de blocage du loyer ?
Uniquement avec l'accord du locataire.

le bail mentionne tout de même une clause portant sur l'indexation du loyer, est elle compatible avec la clause de blocage ? car augmenter le loyer n'est pas la même chose que l'indexer, n'est il pas ? autrement dit si j'applique la clause de l'indexation, je n'augmente pas le loyer au sens juridique du terme ?
Si "indexer" le loyer mène à son augmentation, si, c'est une augmentation.

il y a près de 9 mois de différence entre la date de signature du bail et sa prise d'effet !! je soupçonne un faux bail, comment puis je le prouver ?
Difficile, pour que ce soit un faux, il faudrait que ce ne soit pas le contrat signé par le bailleur et le locataire.

Qui a signé le bail au nom du bailleur ? Le défunt propriétaire, l'agent immobilier ?

Si le faux est avéré votre protégé pourra demander en justice l'annulation du bail. J'ignore si votre protégé pourrait déposer plainte, puisque c'est son père qui avait été victime. En tout cas il pourra agir au civil.

Cela vaudrait à mon avis la peine de consulter un avocat si l'enjeu financier est important, cet agence semble... peu honnête.

Par yapasdequoi

J'ai la même impression de situation pas claire.
En tout cas, le mandat de gestion est résilié au décès. C'est déjà un point qui ne nécessite pas de procédure.

Ensuite la validité du bail sous la loi 89-462 est très douteuse, notamment parce que ce n'est pas la résidence principale du locataire en titre.

Il faudrait commencer par en établir la preuve.
Ensuite la requalification en bail civil se fait au tribunal. Et dans ce cas il n'est plus ni encadré ni indexé à l'IRL, ni soumis à la loi 89-462.

Par Nihilscio

Bonjour,

1. Il y a conflit d'intérêt mais ce n'est pas illégal pour autant. Si pour une raison quelconque vous souhaitez changer de gérant, vous changez de gérant, c'est tout. Mais si vous avez de bonnes raisons de soupçonner une fraude, cela pourrait coûter cher au gérant. Vous avez un bon moyen de pression pour exiger un retour dans les normes.

2. A voir si cela porte préjudice à votre protégé. Si le loyer est payé ? c'est le principal. Le statut des baux d'habitation n'est pas de droit. Cela pourra faciliter les choses à l'expiration du bail qui pourra être renégoциé

3. Le locataire apporte une amélioration contre une diminution du loyer. C'est légal. Mais il faut vérifier que l'arrangement financier soit équilibré.

4. Lors du prochain renouvellement du bail, vous pourrez proposer au locataire un nouveau loyer au moins six mois à l'avance comme prévu à l'article 17-2 de la loi 89-462 du 6 juillet 1989. Un observatoire des loyers ([\[url=https://www.observatoires-des-loyers.org/\]https://www.observatoires-des-loyers.org/\[/url\]](https://www.observatoires-des-loyers.org/)) peut vous donner un début d'appréciation. L'ADIL peut fournir des références. Mais comme le statut des baux d'habitation n'est pas de droit dans les conditions d'occupation actuelles, vous aurez une grande facilité à faire accepter un nouveau loyer et un nouveau bail soumis aux seules dispositions du code civil.

si je paye l'intégralité des frais de fourniture et pose des travaux invoqués, puis je demander l'annulation de la clause de blocage du loyer ?

Non si cette clause a été acceptée sans fraude par les deux parties. Mais oui dans le cas contraire. Il faut vérifier que les diminutions de loyer consenties correspondent au prix de l'installation de la climatisation et que celle-ci a été faite dans les normes.

Ecart entre les dates de signature et de prise d'effet : tout d'abord rechercher l'historique des locations de ce logement et demander des comptes et explications au gérant.