



Modification unilatérale mandat de gestion

Par transaction

Bonjour,

Je loue un bien qui est géré par un huissier de justice qui agit comme gestionnaire de bien (il a créé une société de gestion locative).

J'ai signé un mandat en juin 2024.

En fin de semaine dernière, je reçois ce message :

"Bonjour Monsieur,

Veuillez trouver ci-joint notre mandat de gestion modifié.

En effet, suite à un contrôle inspection, nous ne pouvons plus, désormais, facturer nos honoraires de location davantage au locataire qu'au propriétaire.

Le mandat est à parapher et à signer avec la mention « Lu et approuvé, bon pour mandat » et à nous renvoyer par retour de mail et/ou par voie postale."

Je constate, dans le nouveau mandat que

** les missions sont changées. Par exemple, a totalement disparue cette ligne "Procéder à la reddition des comptes par l'envoi d'un compte rendu de gestion un fois l'an". Idem pour "gérer la réalisation des petits travaux dans la location".

**les honoraires de gestion courante n'apparaissent plus

**les honoraires hors gestion courante sont à 50-50 ce qui n'était pas le cas dans le premier mandat.

A également disparu dans le nouveau contrat : "A défaut de paiement par les débiteurs et en cas de difficultés quelconques, relancer les locataires

pour recouvrement avec rappels, la procédure pouvant ensuite être confiée à d'autres intervenants

(Huissier, Avocat)"

Bref, bien des éléments, hormis la question des honoraires a évolué dans le nouveau contrat.

Surtout, on ne cherche pas à me faire signer un avenant, mais bien un nouveau contrat qui remplace le premier signé.

Qu'en dites-vous ?

Je vous remercie.

Par yapasdequoi

Bonjour,

Si ce nouveau contrat ne vous convient pas, vous êtes libre de le résilier et de confier votre gestion locative à une agence immobilière plus classique.

Parfois faire gérer par un huissier laisse penser que les litiges seront plus vite réglés ou que le locataire sera "impressionné"... mais n'est-ce pas juste un argument "commercial" ?

Vous pouvez aussi demander à rajouter les clauses manquantes, mais il peut refuser même sans justification.

Est-ce pour une location d'un logement sous la loi 89-462 ?

Si oui, prenez connaissance de la répartition des "frais d'agence" entre locataire et bailleur :

[url=https://www.service-public.gouv.fr/particuliers/vosdroits/F375]https://www.service-public.gouv.fr/particuliers/vosdroits/F375[url]

Par transaction

Bonjour,

merci beaucoup pour ce retour.

Vous me confirmez que le contrat initial signé peut être totalement réécrit de manière unilatérale ?

Vous avez raison concernant la soi-disant plus value de la gestion par huissier. D'autant que la gestion a été très compliquée jusqu'à ce jour et l'huissier cherche certainement à me dégager...

Le problème est que mon bien se situe à l'autre bout de la France, et, en ce moment, je ne peux pas m'occuper de gérer ce changement.

Non, il ne s'agit pas d'un logement loi 89-462, a priori.

Par transaction

Ce qui me choque c'est que je ne signe pas d'avenant mais un tout nouveau contrat avec des changements massifs concernant les missions, l'étendue des pouvoirs, etc.

Est-ce bien légal ?

Par Pierrepauljean

bonjour
avez vous au moins la copie du bail?
et le dossier de solvabilité du locataire ?

avant de signer le mandat actuel de gestion, aviez vous bien lu toutes les clauses?
votre bien est il un bien d'habitation?

il serait souhaitable de rechercher un autre gérant et de résilier ce mandat

Par transaction

Bonjour,
Je ne peux m'occuper de changer en ce moment.

LA question que je pose concerne la légalité juridique de ce contrat bis qui a été revu et corrigé de fond en comble...

Par yapasdequoi

Les conditions contractuelles peuvent évoluer. Votre recours est de résilier ou tenter de renégocier.
Vous ne pouvez pas obliger à continuer le contrat actuel.

Par transaction

je ne remets pas en cause ta réponse puisque je n'ai aucune compétence en droit.

Je suis juste halluciné de voir s'appliquer des changements contractuels aussi lourds de cette façon (sa rémunération n'apparaît même plus dans le nouveau contrat si bien que je ne sais pas quel pourcentage est appliqué !!).

A quoi bon, avoir un contrat si du jour au lendemain le mandataire peut balayer des clauses essentielles de la sorte ?
C'est dingue ...

Par transaction

Pour la question de la rémunération du mandataire, il n'y a que cette phrase. Je ne parviens pas à trouver le tableau correspondant. De quoi s'agit-il ?

"Nous appliquons un barème conforme à la loi n°89-462 du 6 juillet 1989 modifiée."

Par yapasdequoi

Ce n'est vraiment pas un logement ?

La référence à la loi 89-462 est étonnante.

Cette loi ne donne que la répartition locataire/bailleur mais ne donne pas de tarif en euro.

Si ce texte est un avenant, il ne modifie pas forcément la tarification ?

Par transaction

Il s'agit d'une maison tout à fait classique.

Il s'agit d'un nouveau contrat totalement "rerédigé".

Il ne s'agit pas d'un avenant, justement, mais d'un nouveau contrat qui annule et remplace le précédent...

Et puis, pour la tarification "honos de gestion courante", c'est la seule phrase qui apparaît. Dans le précédent contrat, c'était écrit "- 6% H.T. des sommes encaissées pour le compte du mandant (loyers, charges, prestation, taxes locatives, fournitures individuelles, réparations locatives) "

Dans le nouveau contrat, il est écrit : "REMUNERATION DU MANDATAIRE :

Nous appliquons un barème conforme à la loi n°89-462 du 6 juillet 1989 modifiée. "

Par yapasdequoi

Adressez vos remarques à l'huissier.

On ne peut pas répondre à sa place.

Par transaction

Si vous ne savez pas répondre, abstenez-vous.

Je m'adresse aussi à une communauté, pas uniquement à vous.

Si c'est pour dire des choses pareilles (du type adressez-vous à qui de droit), ça n'est pas franchement ultra pertinent.

Si je poste ici, c'est qu'il y a une raison, non ? C'est peut-être que je me suis déjà adressé "à qui de droit" ...

Par Nihilscio

Bonjour,

On ne peut modifier un contrat unilatéralement. Votre co-contractant est tenu par les clauses du contrat qui le lie à vous sauf pour les clauses illégales s'il y en a.

Je ne suis pas certain qu'un huissier soit meilleur gestionnaire qu'un administrateur d'immeubles. Ce ne sont pas les mêmes métiers.

Ce que vous dit l'huissier est inquiétant : suite à un contrôle inspection, nous ne pouvons plus, désormais, facturer nos honoraires de location davantage au locataire qu'au propriétaire. Cela ne date pas d'hier et tous les gérants locatifs et agents immobiliers le savent très bien. Un huissier qui ne connaît pas la loi qui s'applique à son activité professionnelle, c'est un comble !

Par transaction

Totalement d'accord pour ce qui est de la compétence de cet huissier en matière de gestion d'immeubles...

Et pour ce qui est du changement unilatéral de contrat, sans avoir la moindre compétence en droit, je me pose les questions que vous soulevez...

Par yapasdequoi

L'huissier est bien obligé d'appliquer la loi et de modifier les clauses non conformes.

Avez-vous une copie du bail ? Est-il oui ou non soumis à la loi 89-462 ?

Par transaction

Comme déjà précisé, cet huissier modifie d'autres clauses du contrat en dehors de la question de la tarification à propos de laquelle il était hors les clous, de façon totalement ubuesque (cf. début du fil).

Que cela soit modifié, je l'entends, même si le fait de se faire avoir par la patrouille sur un point aussi majeure montre son incompétence crasse. Et puis cette modification se fait à mon détriment, mais bon, passons...

Mais, surtout, il modifie nombre de clauses qui n'ont rien à voir avec la tarification, et cela me surprend.

Pour le bail, il est intitulé "contrat de location nue loi 89-462 du 6 juillet 1989 modifiée".

Par Nihilscio

Par définition, un contrat est une rencontre de deux volontés. Les deux parties à un contrat s'obligent réciproquement. L'une ne peut imposer sa volonté à l'autre. Vous êtes parfaitement en droit d'exiger la poursuite du contrat en cours jusqu'à ce que le co-contractant décide de le résilier dans les conditions prévues au contrat.

En ce qui concerne le partage des frais de certaines prestations, il faudra que ce soit à égalité entre bailleur et locataire. Ce n'est qu'une petite modification du contrat de gestion que vous ne pouvez refuser mais tout le reste peut très bien être conservé. Si votre huissier veut résilier le contrat de gestion, il doit respecter le délai de préavis qui doit faire l'objet d'une clause particulière et s'en tenir à ce qui a été convenu.

Par transaction

Merci Nihilscio pour votre analyse!

CE que je crains, c'est que cet huissier ne rompe le contrat parce que je refuse de signer ce nouveau contrat. Il cherche à m'éjecter du fait d'erreurs récurrentes que je lui signale systématiquement...

En soi, aller voir ailleurs serait plutôt un bien en la matière. Sauf qu'il a fait entrer un locataire véreux dans les lieux et que je souhaite qu'il en garde la gestion.

Je me trouve dans une situation juste délirante...

Par transaction

Voici le message que je vais probablement lui envoyer demain :

Madame,

Dans votre courriel daté du 31 octobre 25, vous précisez : "En effet, suite à un contrôle inspection, nous ne pouvons plus, désormais, facturer nos honoraires de location davantage au locataire qu'au propriétaire. Le mandat est à parapher et à signer avec la mention « Lu et approuvé, bon pour mandat » et à nous renvoyer par retour de mail et/ou par voie postale."

Je m'étonne que vous découvriez cet élément d'ordre tarifaire incidemment.

Mais surtout, le nouveau contrat que vous avez rédigé, comprend de nombreux changements par rapport à celui signé conjointement le 10 juin 24.

Ainsi, les missions définies évoluent puisque trois éléments disparaissent dans la nouvelle version du contrat :

Appeler, encaisser, quittancer les loyers et accessoires, et relancer en cas d'impayés
Gérer la réalisation de petits travaux dans la location

Procéder à la reddition des comptes par l'envoi d'un compte rendu de gestion un fois l'an

Ainsi, par exemple, quid de la gestion des impayés, dans cette nouvelle mouture ?

Concernant la réédition des comptes, cela signifie-t-il que vous ne rédigez plus de récapitulatif fiscal ?

Je vous précise également que vos honoraires de gestion courante, dans votre nouveau contrat, ne sont plus précisés. La mention "Nous appliquons un barème conforme à la loi n°89-462 du 6 juillet 1989 modifiée" ne permet pas d'établir le montant exact de vos honoraires mensuels de gestion.

Je constate également que l'étendue des pouvoirs est modifiée substantiellement dans votre nouvelle rédaction de contrat.

Je ne comprends pas que le contrat soit, de manière unilatérale, aussi substantiellement modifié, bien au-delà de la question de votre rémunération.

Je ne saisis pas les tenants et aboutissants des clauses modifiées et vous demande de bien vouloir m'éclairer.

Cordialement,

Par yapasdequoi

Puisque le bail est soumis à la loi 89-462, le locataire est fondé à VOUS réclamer le remboursement du trop perçu sur les 3 dernières années.

Il n'est pas concerné par le mandat de gestion avec ou sans avenant.

Par Isadore

Bonjour,

Si vous ne savez pas répondre, abstenez-vous.

Je m'adresse aussi à une communauté, pas uniquement à vous.

Si c'est pour dire des choses pareilles (du type adressez-vous à qui de droit), ça n'est pas franchement ultra pertinent.

Si je poste ici, c'est qu'il y a une raison, non ? C'est peut-être que je me suis déjà adressé "à qui de droit" ...

Veuillez rester courtois avec les bénévoles qui ont la gentillesse de vous répondre

Par yapasdequoi

Merci Isadore.

Par transaction

Je suis moi-même bénévole sur d'autres forum et ne me permets jamais de répondre "allez voir ailleurs". Si je dois orienter, j'y mets les formes, surtout quand la personne est en difficulté.

Par yapasdequoi

La suite de la discussion a montré que mon intuition lors de la 1ere réponse n'était pas si mauvaise...

Libre à vous de vous renseigner où vous voulez, tout forum a ses limites.

Maintenant si cet avenant n'est bien qu'un avenant, les clauses que vous pensez supprimées sont en fait celles du contrat initial qui restent conservées.

L'huissier (et seulement lui) doit être capable de vous le confirmer.

Dans ce que vous exposez il n'y a que la répartition des honoraires bailleur/locataire qui sont modifiées et ceci pour appliquer la loi 89-462...

mais sans lire le texte complet des 2 documents c'est délicat de l'affirmer.

Ensuite si ma formulation continue de vous déplaire, je vais moi aussi voir ailleurs.

Par transaction

Soyez remercié!