



Honoraires de location excessifs facturés par l'agence

Par **anne34**, le **22/06/2010** à **18:33**

Bonjour, mon local commercial est en gérance auprès de la même agence depuis 20 ans. Depuis 2003, date à laquelle le locataire "historique" (resté pendant 40 ans dans les lieux) est parti, 3 locataires se sont succédés dans ce local, le dernier vient d'y rentrer tout récemment. Pour les 2 premières recherches de locataire l'agence ne m'avait rien facturé et d'ailleurs aucun frais de recherche n'étaient prévus dans le contrat de gérance, seulement des honoraires de rédaction de bail. Pour cette 3ème recherche, certes un peu plus longue vu l'état du marché de l'immo commercial, l'agence me facture 23% du loyer annuel hors charges et pareil au locataire soit près de 46% répartis entre les 2. J'ai fait une recherche auprès de quelques agences assez réputées du secteur (avec copie du mandat type de gérance et/ou de recherche de locataire) : les prix vont de 15 à 35% TTC partagés entre bailleur et preneur. J'ai à plusieurs reprises fait la demande "courtoise" de révision de ces honoraires qui me semblent exorbitant...en vain. Que puis-je faire de plus "légal" ? -> puis-je invoquer le fait que mon contrat de gérance ne fait pas état de ces frais de recherche de locataire au moins par un renvoi vers une annexe mentionnant leur montant ? -> ou invoquer que je n'ai signé aucun contrat de recherche faisant clairement apparaître le montant des honoraires correspondant et par la même les réfuter quitte, après, à mieux les négocier ? Par avance merci pour vos conseils éclairés

Par **francishop**, le **22/06/2010** à **20:12**

Bonjour, il faut un mandat délivré par l'une ou l'autre des parties pour prétendre à des honoraires. Ici, dans le cadre de bail commercial, contrairement à un bail à usage

d'habitation, il n'est pas obligatoire de faire supporter ces honoraires à chacun. Celui qui n'est pas à l'origine du mandat peut refuser de "participer".
L'usage, est de 10% de la triennale à la charge du preneur. Soit 3,6 mois de loyer = 30% du loyer annuel.
Vérifiez le montant des honoraires qui doit être affiché en vitrine (Obligatoire)
Demandez copie du document établi préalablement à la rédaction du bail, qui vous engage à payer des honoraires.
Cordialement.

Par **anne34**, le **22/06/2010** à **20:38**

Je n'ai jamais rencontré le gestionnaire de mon local car je n'habite pas dans la même ville et il était déjà géré par cette agence quand j'en ai hérité. Je me suis contentée de renégocier les honoraires de gestion et de signer un nouveau mandat de gérance mais à aucun moment il n'a été question d'honoraires de location et, comme déjà dit, il n'y est nullement fait allusion dans le mandat de gérance...seuls y figurent :
- les honoraires de rédaction de bail 1,2% TTC du montant du loyer hors charges cumulé sur 3 ans (min 25,70 euros)
- les honoraires d'agence (sans qu'il soit stipulé ce qu'ils recouvrent) : 3,59% TTC d'une année de loyer hors charges (min 127,63 euros)
donc je ne sais que faire