



Récupérer le dépôt de garantie

Par **Coucou17_old**, le 11/05/2013 à 22:25

Bonjour,

Un propriétaire (A) donne mandat à une agence immobilière pour louer un petit immeuble en meublé.

L'agence loue ce bien en décembre 2010.

Début 2011, le locataire ne paye plus ses loyers. Après quelques timides relances infructueuses, l'agence indique au propriétaire que c'est à lui maintenant d'engager une procédure d'expulsion. Ce dernier, considérant qu'il a donné mandat à l'agence, refuse ces frais supplémentaires (il n'encaisse plus de loyers) et demande à l'agence de s'en charger. Elle refuse. Statu quo.

Le 24 février 2012, changement de propriétaire (B, moi). Je ne renouvelle pas le mandat de l'agence puisque le locataire ne paye plus ses loyers depuis près d'un an maintenant et qu'il n'habite plus dans le local. Pourtant le bail court toujours. Je justifie auprès de l'agence de ma propriété, l'informe de mon intention d'engager une procédure d'expulsion et demande à me faire communiquer les justificatifs relatifs au locataire : bail, état des lieux, montant des loyers et charges impayés.

En avril 2012, la procédure d'expulsion est terminée. Je récupère le logement dans un état pitoyable.

Je demande à l'agence de me restituer le dépôt de garantie. Elle me répond que le propriétaire A a rompu en juillet 2012 le mandat qu'il lui avait donné. L'agence a alors restitué le dépôt de garantie au propriétaire A.

Mes questions sont les suivantes :

- Qui devait engager la procédure d'expulsion ? Propriétaire A, B ou agence ? A qui incombait la charge financière de l'avance des frais de procédure ?
- Une fois le changement de propriétaire connu de tous, qu'advenait-il du mandat du propriétaire A à l'agence ?
- L'agence connaissant le nouveau propriétaire et ses intentions, à qui devait-elle rendre le dépôt de garantie ?

Pouvez-vous, pour chacune de vos réponses, indiquer les textes auxquels vous vous référez ?
Merci pour vos réponses.
Cordialement

Par **Lag0**, le **12/05/2013** à **09:43**

Bonjour,

Il est déjà étonnant que l'agence ait conservé le dépôt de garantie. En général il est immédiatement remis au propriétaire dès versement par le locataire.

Lors de votre achat, c'était au propriétaire vendeur de vous fournir tous les documents liés au bail et le dépôt de garantie. En effet, c'était votre seul interlocuteur, vous n'aviez aucun rapport avec l'agence et ne pouviez donc rien lui demander (le seul mandat existant était entre le vendeur et l'agence).

Pour ce qui est des procédures, quelles qu'elles soient, c'est toujours le propriétaire qui est concerné, pas l'agence.

Par **Coucou17_old**, le **12/05/2013** à **14:52**

Merci pour cette réponse.

Petites précisions néanmoins, l'agence avait un mandat de gestion. C'est elle qui faisait tout : bail, état des lieux, encaissement des loyers et charges...

C'est pour cette raison que l'ancien propriétaire (A) ne voulait pas s'embarrasser d'aucune procédure.

Au-delà de ce qui aurait dû être fait selon Lag0, c'est bien ce qui a été fait qui m'importe. Suis-je en droit de demander à l'agence de me rendre ce dépôt de garantie ?

Par **Lag0**, le **12/05/2013** à **16:13**

Je sais bien que l'agence avait un mandat de gestion !

Mais je maintiens ma réponse, l'agence avait un mandat de gestion avec votre vendeur, pas avec vous !

A vous, elle ne doit rien.

Comme déjà dit, c'était au vendeur de vous fournir tous les documents et le DG, à lui alors de voir avec son mandataire, l'agence.

Vous ne pouvez rien exiger de l'agence, vous n'avez aucun lien avec elle !

Par **Coucou17_old**, le **12/05/2013** à **22:07**

ok merci

Par **Boud**, le **13/05/2013** à **23:38**

Bonsoir,

[citation]Qui devait engager la procédure d'expulsion ? Propriétaire A, B ou agence ? A qui incombait la charge financière de l'avance des frais de procédure ?[/citation]

C'est à l'agence, en vertu du mandat de gestion, de mettre en demeure le locataire de payer jusqu'à l'assignation. Si le bailleur a accordé dans le mandat de gestion un pouvoir spécial de représentation conformément à l'article 828 du CPC, elle pourra le représenter devant un tribunal, ou à défaut mandater un avocat pour assigner le locataire devant un tribunal.

[citation]Ce dernier, considérant qu'il a donné mandat à l'agence, refuse ces frais supplémentaires (il n'encaisse plus de loyers) et demande à l'agence de s'en charger[/citation] ce n'est pas parce qu'il ne perçoit plus de loyer, qu'il peut s'exonérer des frais de procédure, en tout cas ce n'est pas à l'agence de les avancer, ainsi face au refus du propriétaire d'assumer la charge financière de la procédure, l'agence peut refuser d'initier la procédure. Attention ça n'empêche pas que l'agence est toujours soumise au devoir de conseil et d'information à l'égard du mandant notamment s'agissant de la procédure.

[citation]Une fois le changement de propriétaire connu de tous, qu'advenait-il du mandat du propriétaire A à l'agence[/citation]

Le mandat de gestion est un acte que l'on qualifie de contrat intuitu personæ, il est établi en considération des personnes co-contractantes, si le bailleur n'est plus le même forcément le mandat s'éteint. Idem pour l'agence, si elle vend son affaire, le nouveau propriétaire de l'agence doit refaire signer un mandat de gestion. Par ailleurs, la cause du mandat de gestion est l'incompétence ou le refus du bailleur à gérer [fluo]ses[/fluo] propres biens, Mr A ayant vendu son bien, la cause disparaît et donc le mandat s'éteint.

[citation] L'agence connaissant le nouveau propriétaire et ses intentions, à qui devait-elle rendre le dépôt de garantie ? [/citation]

Le dépôt de garantie, en tout cas la somme qu'elle représente, reste la propriété du locataire elle est déposée par celui-ci en garantie de ses obligations contractuelles. Le transfert de propriété de tout ou partie de cette somme s'apprécie à la fin du bail. Ainsi il n'y a pas de règle, l'agence comme le bailleur peuvent conserver cette somme, ça dépendra des termes du mandat de gestion, l'agence peut faire une réduction d'honoraire si elle garde le dépôt de garantie (pour percevoir les intérêts).

Le dépôt de garantie étant intimement lié au sort du bail si le nouveau bailleur bénéficie du transfert de bail, forcément il bénéficiera du dépôt de garantie, c'est celui qui le détient qui doit le transmettre au nouveau bailleur.

Par **Lag0**, le **14/05/2013** à **07:00**

[citation]C'est à l'agence, en vertu du mandat de gestion, de mettre en demeure le locataire de payer jusqu'à l'assignation. Si le bailleur a accordé dans le mandat de gestion un pouvoir spécial de représentation conformément à l'article 828 du CPC, elle pourra le représenter

devant un tribunal, ou à défaut mandater un avocat pour assigner le locataire devant un tribunal. [/citation]

Bonjour,

Pour être "client" d'agences diverses depuis plusieurs décennies, cela ne se passe jamais ainsi.

L'agence ne va jamais jusque devant le juge et c'est toujours au bailleur d'assurer cette partie de la procédure.

Du moins, s'il tient à ce que cela se fasse correctement...

Ne pas oublier que, devant la justice, qu'il y ait un mandataire ou non, c'est toujours le bailleur lui-même qui reste responsable.

Par **Coucou17_old**, le **14/05/2013** à **07:21**

Bonjour

[citation]Le dépôt de garantie étant intimement lié au sort du bail si le nouveau bailleur bénéficie du transfert de bail, forcément il bénéficiera du dépôt de garantie, c'est celui qui le détient qui doit le transmettre au nouveau bailleur.[/citation]

Cette réponse diffère quelque peu de celle de Lag0 me semble-t-il.
Evidemment elle me convient mieux.

Cependant, sur quels textes puis-je m'appuyer pour exiger de l'agence qu'elle me restitue ce dépôt de garantie ? A charge pour elle de se retourner vers l'ancien propriétaire à qui elle a versé par erreur cette somme. Mais ça, ce n'est pas mon affaire.

Par **Coucou17_old**, le **14/05/2013** à **07:22**

Bonjour

[citation]Le dépôt de garantie étant intimement lié au sort du bail si le nouveau bailleur bénéficie du transfert de bail, forcément il bénéficiera du dépôt de garantie, c'est celui qui le détient qui doit le transmettre au nouveau bailleur.[/citation]

Cette réponse diffère quelque peu de celle de Lag0 me semble-t-il.
Evidemment elle me convient mieux.

Cependant, sur quels textes puis-je m'appuyer pour exiger de l'agence qu'elle me restitue ce dépôt de garantie ? A charge pour elle de se retourner vers l'ancien propriétaire à qui elle a versé par erreur cette somme. Mais ça, ce n'est pas mon affaire.

Par **Lag0**, le **14/05/2013** à **07:43**

Cette réponse vous convient peut-être mieux, mais cela ne change rien à ce que je vous ai dit jusque là !

Vous n'avez aucun rapport avec l'agence !

Vous avez acheté un logement occupé par un locataire à un vendeur, votre seul interlocuteur est le vendeur.

Une fois encore, vous ne pouvez rien exiger de l'agence, et je dirais même, que l'agence n'a pas à vous remettre le dépôt de garantie même si elle le voulait puisque vous n'avez aucun lien contractuel.

Si l'agence avait encore en sa possession le dépôt de garantie (ce qui n'est pas le cas), elle devrait le donner uniquement à la personne avec qui elle a un contrat, donc soit le locataire, soit votre vendeur. A celui à qui elle le donnerait de vous le remettre ensuite.

Mais ici la question ne se pose même pas puisque c'est votre vendeur qui a en sa possession ce dépôt de garantie !

Par **Boud**, le **14/05/2013** à **10:03**

Bonjour,

[citation]Pour être "client" d'agences diverses depuis plusieurs décennies, cela ne se passe jamais ainsi.

L'agence ne va jamais jusque devant le juge et c'est toujours au bailleur d'assurer cette partie de la procédure. [/citation]

C'est vrai qu'il est extrêmement rare qu'une agence aille représenter le bailleur, mais elle a tout à fait la possibilité de le faire. La plupart du temps l'agence mandate un avocat, car ils sont déjà assez limités dans la gestion, je doute qu'ils aient la compétence de représentation près un tribunal.

Bien évidemment, c'est toujours le bailleur qui assigne et c'est lui qui sera bénéficiaire ou débiteur du jugement (ou arrêt).

La question était:

[citation]Qui devait engager la procédure d'expulsion ?[/citation]

C'est à l'agence de le faire, en tout cas au moins jusqu'à l'assignation ensuite ça dépendra du mandat et ce que l'agence aura consenti comme prestation, car ça prend du temps de s'occuper d'une procédure et j'imagine que l'agence voudra se faire rémunérer car je rappelle que lorsqu'il n'y a plus de loyer perçu, l'agence n'est pas payée.

[citation]Vous n'avez aucun rapport avec l'agence [/citation]

Peut importe!! Si l'agence détient un bien qui vous appartient, même si vous n'avez aucun lien juridique avec elle, vous avez parfaitement la possibilité de revendiquer votre bien (le dépôt de garantie) auprès de cette agence.

Vous détenez un titre de propriété du bien, un bail (lien juridique avec un locataire qui a versé le dépôt de garantie) et une copie du mandat de gestion (preuve de la capacité de l'agence à percevoir ce dépôt de garantie), peut être avez vous les décomptes envoyés à l'ancien bailleur où apparaît le versement du dépôt de garantie.

Vous pouvez bien évidemment choisir de vous concentrer sur l'ancien bailleur, alors que les sommes sont à l'agence, mais vous serez soumis aux mêmes preuves pour revendiquer le dépôt de garantie, autant aller là où se trouve la chose.

Il n'y a pas réellement de textes à faire valoir, les seuls documents que je vous ai énuméré

suffisent à prouver votre propriété.

[citation]Mais ici la question ne se pose même pas puisque c'est votre vendeur qui a en sa possession ce dépôt de garantie ![/citation]

Lag0, pourquoi dites vous cela, alors que coucou17_old vous dit que c'est l'agence qui l'a gardé?

La restitution du dépôt de garantie au bailleur n'est pas une règle et même si ça l'avait été, une agence voyant que le bailleur n'y connaît rien sera tentée de le conserver.