



Mandat non respecté par l'agence de location

Par **Zakaria2112**, le **25/06/2019** à **10:46**

Bonjour à tous,

L'agence qui gère la location de mon bien (situé en province) ne m'a toujours pas versé deux mois de loyer (depuis 2018) en affirmant que le locataire n'a pas payé. J'ai adressé plusieurs mails pour obtenir des explications et savoir ce qui était fait pour régler le litige mais je n'ai jamais obtenu de réponse en retour. En résumé, l'agence perçoit ses honoraires et me verse les loyers quand bon lui semble sans jamais me donner d'explication sur les retards.

J'insiste sur le fait que cette agence ne répond jamais, le gérant ignore totalement mes sollicitations, j'ai vraiment l'impression (voire la conviction) qu'il s'en fout totalement. Pourtant j'ai cru comprendre en navigant un peu sur internet que les obligations du mandataire sont très strictes et qu'il avait l'obligation de rendre compte de sa gestion.

J'ai dernièrement adressé une mise en demeure en recommandé avec AR, et n'ayant pas reçu de réponse j'ai saisi le conciliateur de justice. Ce dernier lui a envoyé une lettre et là comme par miracle il répond. Le problème c'est que sa réponse contient une contre vérité puisqu'il affirme avoir déjà versé un loyer de retard ce qui est faux et je peux le prouver par mes relevés de compte. De plus, il ne s'explique pas sur les défauts de gestion (procédures qu'il aurait dû engager pour le recouvrement des impayés, situation comptable...). Le reste de sa lettre n'est que de l'enfumage : « notre cabinet suis de près ce dossier ...aux mieux des intérêts de notre client....

Voilà j'espère que mon exposé est assez claire même s'il aurait été trop long de tout détailler.

Je me pose maintenant la question de savoir si je suis fondé à saisir le tribunal d'instance par la procédure simplifiée. Est ce que je peux réclamer les loyers impayés quand bien même le locataire ne les aurait pas encore versés ? Le juge ne peut-il pas considérer que ce sont les

défaillances du mandataire qui ont conduits à cette situation (loyer en retard depuis plus d'un an, aucune procédure de mise en recouvrement alors qu'il existe un garant signataire du bail) ? Est ce que ce que je peux demander le remboursement de tous les honoraires pour non respect du mandat ? Des dommages et intérêts ?

En vous remerciant par avance pour vos réponses et vos conseils.

Bien cordialement,

Par **nihilscio**, le **25/06/2019** à **11:23**

Bonjour,

Il semble bien qu'il y ait manquement du mandataire à ses obligations. Le mieux à mon sens serait de résilier le mandat et de le confier à un autre gérant. Vous pouvez en plus saisir le tribunal pour obtenir des dommages et intérêts.

Par ailleurs, rien ne vous interdit d'intervenir personnellement et d'adresser, pour commencer, une mise en demeure au locataire et, ensuite, d'engager une procédure en résiliation du bail.

Par **Zakaria2112**, le **04/07/2019** à **16:28**

Bonjour Nihilscio et merci pour votre réponse.

J'ai réussi à contacter le locataire et il s'avère qu'il est bien à jour du paiement ses loyers vis à vis de l'agence, donc le directeur de l'agence est un menteur ou un incompetent (il oublie reverser les loyers ?).

Je vais effectivement envoyer une lettre de mise en demeure pour mettre fin au mandat et reprendre moi-même la gestion (au moins dans un premier temps). Je saisirai ensuite le tribunal d'instance par la procédure simplifiée pour obtenir le paiement des loyers en retard mais aussi le remboursement des honoraires que l'agence a prélevé sur chacun de mes loyers depuis deux ans pour non respect de ses obligations.

Est ce que je peux demander en plus des dommages et intérêts pour le stress que m'a fait subir cette agence et le mépris qu'il ont eu à mon égard ? D'autre part je vois souvent des demandes au titre de l'article 700, à quoi cela correspond il ?

Par avance merci pour vos réponses.

Par **nihilscio**, le **04/07/2019** à **20:15**

Vous pouvez bien sûr demander des dommages et intérêts en compensation des manquements au contrat. L'"article 700" est l'article 700 du code de procédure civile qui

prévoit que le juge peut accorder de façon discrétionnaire une indemnité correspondant aux frais engagés dans le cadre de la procédure en sus des dépens. Les dépens sont essentiellement les frais d'huissier. Ces frais visés à l'article 700 du CPC correspondent principalement aux honoraires de l'avocat. Ce peut être aussi des frais de transport. Il faut les évaluer de façon réaliste et demander une indemnité en conséquence sinon le juge n'accordera rien d'office.

Par **Zakaria2112**, le **03/10/2019** à **16:13**

Bonjour à tous,

Je reviens vers vous car je suis sur le point de saisir le tribunal d'instance mais j'ai encore quelques interrogations :

Sur le formulaire de déclaration au greffe (CERFA 11764-09) la partie prévue pour expliquer le litige ne contient que 5 lignes ce qui me paraît très insuffisant.

Ai-je le droit de joindre une lettre dans laquelle j'explique dans les détails ce qui s'est passé. Est ce que cela pose un problème si cette lettre est longue (4 à 5 pages) ? Puis je y faire mention de mon ressenti et de mes sentiments ou dois je impérativement et strictement me limiter aux faits ?

Par ailleurs, j'ai l'intention de demander en plus des loyers impayés :

- le remboursement des honoraires prélevés par l'agences sur les 24 derniers mois
- une compensation pour le manque à gagner dû à la non application par l'agence de la révision annuelle du loyer. Celle-ci était prévue dans le contrat mais n'a jamais été mise en oeuvre (j'ai pu chiffrer précisément le manque à gagner).

Ma question est : ces deux demandes doivent-elles apparaître dans le "Principal" ou ans les "Dommages et intérêts" ?

Est ce que je peux demander des dommages et intérêts en raison du fait que l'agence m'a fait dépenser inutilement mon energie (et mon temps) pendant plus de deux ans (stress, nervosité, ...).

En vous remerciant par avance,

Cordialement

Par **morobar**, le **03/10/2019** à **16:22**

Bonjour,

Ce qui vous est demandé n'est pas le dépôt de vos conclusions, mais l'objet du litige.

EN l'espece loyers perçus auprès du locataire et non transmis, par exemple ou non respect du mandat signé le xx/xx/20xx

Pas besoin de 5 pages.

Vous pouvez distinguer (et c'ets même mieux) les item en les détaillant et surtout en les chiffrant objectivement.

Le juge n'attribue pas des lots au hasard, mais constate le bien fondé de la demande, la réalité du chiffrage ou la rejette.

Par **Zakaria2112**, le **08/10/2019** à **11:35**

Merci pour votre réponse mais le remboursement des honoraires et la non réévaluation du loyer doivent ils apparaître en "dommage et intérêt" ou en "principal" ?

Si je ne dispose plus de la copie du mandat est ce que cela peut poser un pbm ? j'ai tout de même le contrat de location signé par l'agence avec le locataire actuel, les relevés de compte, les correspondances, ...

Encore merci pour votre aide

Par **goofyto8**, le **08/10/2019** à **13:40**

[quote]

Si je ne dispose plus de la copie du mandat est ce que cela peut poser un pbm

[/quote]

oui c'est très ennuyeux, car si la justice n'a pas la preuve que vous avez passé un contrat avec l'agence, elle peut vous débouter de vos demandes.

Par **Zakaria2112**, le **08/10/2019** à **14:16**

Je dispose de la lettre qu'avait adressée l'agence lors de la signature du mandat et sur laquelle sont détaillées toutes prestations fournies (mise en location, gestion du bien) et le montant des honoraires (5 %), j'ai le contrat de location signé par le gérant de l'agence et le locataire actuel, les redditions de compte faisant apparaître le loyer brut et les honoraires perçus par l'agence, différentes correspondances (travaux ...), la réponse que l'agence a faite au conciliateur de justice et dans laquelle le gérant indique clairement qu'il met tout en oeuvre

dans le sens de mes intérêts.

Est ce que ces éléments peuvent servir de preuve qu'il existe un contrat avec l'agence ?

En vous remerciant pour votre réponse,

Cordialement,

Par **goofyto8**, le **08/10/2019** à **14:34**

[quote]

Est ce que ces éléments peuvent servir de preuve qu'il existe un contrat avec l'agence ?

[/quote]

En principe, oui.

Avez-vous perdu l'original du contrat mandatant l'agence ?

Par **Zakaria2112**, le **08/10/2019** à **15:08**

Impossible de remettre la main dessus, mais en fait dans la lettre qui accompagnait le mandat il n'est fait mention que d'un seul exemplaire à signer et à renvoyer avec la mention "lu et approuvé", il n'est pas fait référence à un exemplaire à conserver.

J'habite en région parisienne et le bien loué est dans la région de Lille donc compliqué de signer le document sur place, je pense que nous avons dû renvoyer le mandat mais qu'en retour nous n'avons jamais reçu de copie.

Merci

Par **nihilscio**, le **09/10/2019** à **12:29**

[quote]

st ce que ces éléments peuvent servir de preuve qu'il existe un contrat avec l'agence ?

[/quote]

Oui, c'est suffisant.

Par **Zakaria2112**, le **09/10/2019** à **14:22**

Merci NIHILSCIO pour votre réponse, cela me rassure.

Par **Zakaria2112**, le **24/10/2019** à **14:13**

Bonjour,

J'ai encore une question.

S'il s'avère que le locataire a bien payé ses loyers en temps et en heure et que l'agence a délibérément conservé les deux mois de loyers sans explication valable, est ce que cela peut être qualifié d'abus de confiance ou abus de faiblesse de la part du directeur de l'agence ? est il possible d'engager une procédure pénale avant même le passage devant le tribunal d'instance ?

En vous remerciant par avance pour vos réponses.

Par **morobar**, le **24/10/2019** à **15:27**

Oui, mais ce n'est pas forcément dans votre intérêt.

En effet l'agence va soutirer l'erreur humaine....et le juge vous débouterà et c'est tout.