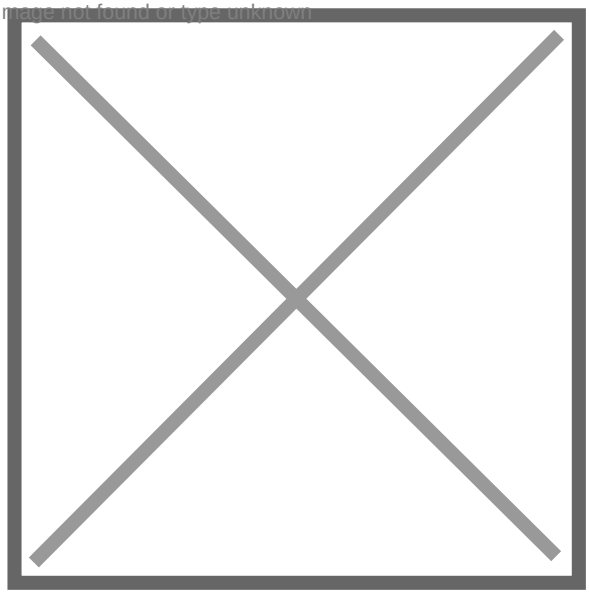
Image not found or type unknown



Pas satisfait de la gestion locative

Par **tillamy**, le **13/06/2016** à **13:38**

Bonjour,

j'ai donné un appartement à louer par l'intermédiaire d'un gestionnaire locatif professionnel et je ne suis pas satisfait car j'estime qu'il a commis des fautes ou erreurs préjudiciables à mes intérêts.

Tout d'abord, nous avions convenu qu'il loue sous réserve que le locataire accepte de payer par prélèvement bancaire à date fixe (sinon refus de louer).
Il a, certes, fait signer une autorisation de prélèvement au locataire; mais celui-ci, quelques mois après, a fait suspendre ce mode de paiement par sa banque et a demandé à payer par l'envoi d'un chèque.
Le gestionnaire ne m'a **jamais averti** de ce changement de mode de paiement qui n'était qu'un stratagème (bien connu), pour éviter de payer dans les délais inscrits dans le bail ; car depuis le locataire paye avec beaucoup de retard.
Le gestionnaire m'avait conseillé, aussi, de souscrire une garantie loyers impayés, mais n'a toujours pas déclaré à l'assureur ces retards importants et systématiques des paiements, afin que celui-ci déclenche une procédure de résiliation du bail.
C'est donc moi qui supporte d'être payé ..... au bon vouloir du locataire.
Cette gestion locative est totalement inefficace dans ses missions d'encaissement des loyers et ne défend pas les intérêts du bailleur.

Qu'en pensez-vous ?

Par **Lag0**, le **13/06/2016** à **17:13**

[citation]Tout d'abord, nous avions convenu qu'il loue sous réserve que le locataire accepte de payer par prélèvement bancaire à date fixe (sinon refus de louer). [/citation]
Bonjour,
Ceci étant illégal, vous ne pouvez tout de même pas reprocher à l'agence de ne pas être complice !
Vous ne pouvez pas exiger le prélèvement comme moyen de paiement !

Loi 89-462 :
[citation]Article 4

Modifié par LOI n°2014-366 du 24 mars 2014 - art. 1

Est réputée non écrite toute clause :

[...]

c) Qui impose comme mode de paiement du loyer l'ordre de prélèvement automatique sur le compte courant du locataire ou la signature par avance de traites ou de billets à ordre ;
[/citation]

Par **morobar**, le **13/06/2016** à **17:41**

Pour ce qui concerne la GRL, pourquoi voulez-vous qu'elle mette en mouvement une quelconque garantie, les loyers sont payés.
C'est à vous qu'il appartient de mettre en œuvre une procédure de résiliation du bail soit immédiatement, soit par non-renouvellement du bail.

Par **tillamy**, le **13/06/2016** à **18:59**

[citation]C'est à vous qu'il appartient de mettre en œuvre une procédure de résiliation du bail soit immédiatement, soit par non-renouvellement du bail.
[/citation]

Euh non.
Puisque je paie chaque mois des cotisations, non seulement pour la garantie des loyers, mais aussi pour toutes les procédures relatives aux litiges avec le locataire.
Donc je n'ai à prendre aucune initiative sur le plan juridique, sans passer par l'assureur.
De mon point de vue, c'est au gestionnaire locatif, **mandaté et rémunéré par moi, pour encaisser les loyers**, et au delà d'envoi de lettres de relance à l'amiable mais sans résultat, qu'il appartient de saisir l'assureur des problèmes systématiques sur l'encaissement des loyers et cela depuis que le locataire a mis fin, de manière unilatérale, aux prélèvements automatiques sur son compte bancaire .

je suis d'ailleurs surpris que les opérateurs de télephonie, EDF, ENGIE ou quantité de commerçants, obligent à payer par prélèvement ....alors que c'est interdit pour les bailleurs.

Copyright © 2025 Experatoo.com - Tous droits réservés

Par **Lag0**, le **14/06/2016** à **07:06**

[citation]je suis d'ailleurs surpris que les opérateurs de télephonie, EDF, ENGIE ou quantité de commerçants, obligent à payer par prélèvement ....alors que c'est interdit pour les bailleurs.[/citation]
Je comprends d'autant votre surprise qu'elle est infondée. Même pour ceux que vous citez, le prélèvement automatique ne peut être exigé. Le commerçant doit proposer un autre moyen de paiement. Personnellement, je règle ce genre de facture par CB ou virement, je refuse le prélèvement.

Par **morobar**, le **14/06/2016** à **08:17**

Bonjour,
[citation]Puisque je paie chaque mois des cotisations, non seulement pour la garantie des loyers, mais aussi pour toutes les procédures relatives aux litiges avec le locataire. [/citation]
A qui ?
A l'assureur, c'est donc à vous d'activer la garantie si la convention le prévoit, et dans les formes prescrites.
A l'agence ?
Il faut vérifier les conditions du mandat.
Aucun organisme ne va entamer des procédures judiciaires sans un mandat EXPRESS de votre part.

Par **tillamy**, le **15/06/2016** à **12:01**

Bonjour,
[citation]Il faut vérifier les conditions du mandat[/citation]

Justement, dans les conditions indiquées dans le mandat de gestion, il n'y a aucune indication précise à ce sujet sur la façon de résoudre de tels litiges, mis à part qu'il est indiqué que le gestionnaire doit faire respecter le bail et encaisser les loyers et reste le seul interlocuteur du locataire.
D'autre part , c'est le gestionnaire qui a souscrit l'assurance (à ma demande mais sur ses conseils appuyés) auprès d'un assureur choisi par lui, et qui bien sûr, déduit les cotisations des loyers perçus; mais ceci sans m'avoir indiqué si c'est lui ou moi qui reste l'interlocuteur de l'assurance, pour l'initiative de déclarer les sinistres.
Ce flou est particulièrement pénible.

Par **morobar**, le **15/06/2016** à **16:09**

Bjr,
Certes, mais en matière de contrat d'assurance il existe plusieurs intervenants:

Copyright © 2025 Experatoo.com - Tous droits réservés

* l'assureur
* le souscripteur
* le bénéficiaire (ou assuré)
* la victime le cas échéant.
Vous êtes le bénéficiaire du contrat et avez donc un droit direct envers l'assureur, qui ne peut sans votre accord remettre les fonds à l'agence.

Par **Florentp**, le **24/06/2016** à **07:16**

Bonjour Tillamy. Je comprends tout à fait ta déception ! Il est clair que le travail n'est pas fait comme il se doit. Je te conseille donc de prendre en charge la location de ton bien tout seul ; c'est la meilleure chose que tu puisses faire. En ce qui concerne les impayés, je te propose de suivre les conseils offerts sur ce site de petites annonces : http://www.xxxxxx/ . Il y a tout un guide sur la mise en location. Tu trouveras assurément des infos sur les loyers impayés et la rupture des contrats de baux. Et ne t'en fais pas, le guide est téléchargeable gratuitement. Je suis sûre que cela te sera d'une grande aide. Et si tu as besoin de l'avis d'autres internautes, n'hésite pas à publier sur d'autres forums comme xxxxxx.xxxxxx, xxxxxx et http://www.xxxxxx/ . Bon courage.

Bonjour,
Message ressemblant un peu trop à une publicité.
Merci de ne pas réitérer...

Copyright © 2025 Experatoo.com - Tous droits réservés