



Conflit avec société de gestion immobilière

Par **salembey**, le **29/03/2013** à **09:30**

[fluo]bonjour[/fluo]

Je suis copropriétaire d'un appartement géré par une société depuis que j'ai acquis ce bien en 2005. Ce bien a été acquis dans le cadre d'un projet de défiscalisation. Lorsque j'ai signé le contrat de gestion, j'avais expliqué au gestionnaire que j'étais souvent absent car en missions continues à l'étranger. On m'avait assuré que la gestion s'occuperait de tout et, pour parer à toute éventualité, on m'avait fait souscrire des assurances loyers impayés et logement vide. Depuis lors, comme j'en avais averti le gestionnaire, il ne m'a pas été possible d'assister aux assemblées annuelles de la copropriété à cause de mes déplacements.

J'ai été choqué d'apprendre la semaine dernière, en passant aux bureaux de la société de gestion que mon logement était vide depuis Juillet 2012. A aucun moment, la société ne m'a contacté pour m'en informer ou pour discuter des dispositions à prendre. Après cette visite ils l'ont fait pour me dire froidement que le loyer était trop élevé et que l'emplacement de l'appartement était bruyant (ce qu'il était avant). Je voudrais savoir s'il y a un recours juridique pour obliger la société de gestion de me rembourser les loyers non perçus. [fluo]merci de vos réponses[/fluo]

Par **moisse**, le **29/03/2013** à **09:47**

Les droits et devoirs de votre agent sont relatés dans le contrat signé.

Il faut donc le relire.

Pour le reste la prise en charge aussi bien des impayés que de la vacance va dépendre là encore des garanties offertes par l'assureur dans les conditions contractuelles souscrites.

Là encore il va falloir lire et relire.

Je m'inquiéterai aussi des éventuelles conséquences fiscales résultant de l'absence de

locataire.

Par **salembey**, le **29/03/2013** à **10:07**

Merci pour ce conseil. Je relirais le contrat. Mais quelles seraient les conséquences fiscales?

Par **salinger75**, le **29/03/2013** à **11:59**

Bonjour,

Vous avez souscrit une assurance vacance locative, vérifiez que le montant de l'indemnité vous a bien été versée, généralement limité à 6 mois de loyer.

Du point de vue fiscal, le centre des impôts va vous réclamer une copie du bail que vous ne pourrez pas fournir et pour cause. Pour éviter la perte de la défiscalisation, il vous faudra prouver que vous avez bien remis votre appartement en location. L'agence doit vous fournir tous les documents prouvant la remise en location : copie des annonces, bons de visite... avec un dossier bien monté, il n'y aura pas de perte de défiscalisation. En général, les impôts acceptent un an de vacance avec un dossier bien monté. Au delà c'est plus compliqué.
cordialement

Par **salembey**, le **29/03/2013** à **12:06**

Merci beaucoup. Je n'y avais pas pensé.