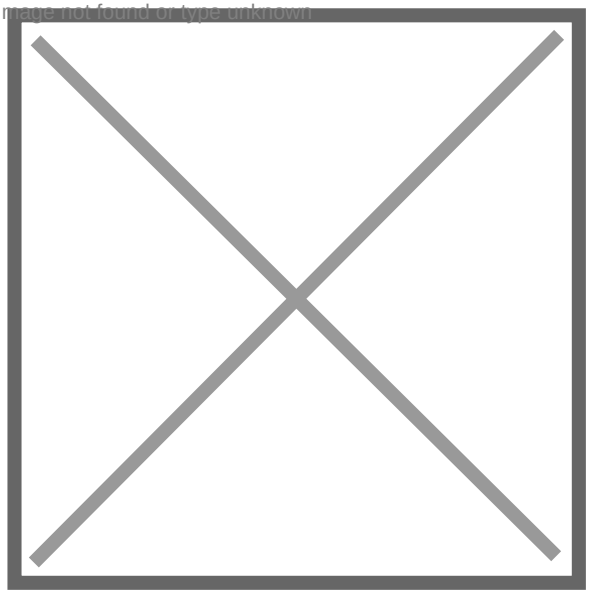
Image not found or type unknown



Gestion d'un bien immobilier par une agence immobilière

Par **appart**, le **03/09/2008** à **17:20**

Propriétaire d'un T4, je suis passé par une agence immobilière pour assurer la gestion de ce bien.

1er problème:

J'ai signé 2 contrats le 29 juin 2005 avec une agence qui a été racheté par la suite par un grand groupe immobilier et les contrats n'ont pas été renégociés. 1 mandat de location et 1 mandat de gérance. La nuance entre gérance et location est subtile.
Pouvoirs conférés au mandataire
pour la location: faire visiter les locaux, faire tout ce qui sera utile pour parvenir à la location. Possibilité de suspendre le contrat tous les 3 mois avec un préavis de 15 jours.
Pour la gérance: encaisser, percevoir tous les loyers, faire excuter toutes menues réparations, donner et accepter tous congés...Possibilité de suspendre le contrat tous les ans à date anniversaire avec un préavis de 3 mois.Le préavis prenant effet à reception de la lettre recommandée avec AR

Question: est-ce légal? est-ce que ces 2 contrats sont juridiquement fondés? N'y a-t-il pas vice de forme?

2ème problème

Ma dernière locataire ne payait plus ses loyers depuis novembre 2007. Elle a quitté le logement en février sans avoir remboursée ses dettes. La cellule du contentieux voulait régler l'affaire à l'amiable (et je suppose qu'elle a fait le nécessaire) mais au 1er septembre,

personne n'a réglé les loyers, ni la locataire, ni ses 2 cautions.

question: quel est mon recours possible? A votre avis, l'agence a-t-elle suffisamment utilisé de son pouvoir? Car pour obtenir le remboursement de 2000 euros, je n'arrive pas à comprendre que ce soit si difficile avec des cautions qui offrent des garanties sérieuses.

3ème problème

L'agence m'affirme ne pas réussir à trouver de locataires (depuis février l'appartement est vide). Or, j'ai mis une annonce hier et j'ai déjà reçu l'appel de 4 personnes fortement intéressées. En conséquence, j'ai décidé de rompre mes 2 contrats (location et gérance). J'ai envoyé un recommandé avec AR ce jour. Or, à la lecture des documents, le mandat de location prendra fin d'ici peu mais pour le mandat de gérance, je suis tenu par la date anniversaire (29 juin 2009).

Question: que puis-je faire?

J'en ai assez du manque de sérieux de cette agence (un grand groupe). Si vous aviez un truc à m'enseigner pour m'en débarrasser, ce serait un grand soulagement. Je pense que vous avez toutes les données susceptibles de vous aider à comprendre la situation.

En vous remerciant par avance

Par **ullie02**, le **25/09/2008** à **15:50**

Bonjour,
Je ne peux pas répondre précisément à votre question, mais je suis actuellement aussi en litige avec mon agence de gestion. J'ai trouvé un locataire par mes propres moyens et j'ai signé un contrat de gestion de location aussi pour trois ans. Ils me facturent les honoraires de recherche de locataire de 504 € et le bail de 288 €. Depuis ma lettre recommandée en date du 11 septembre 2008 et mon E mail j'ai silence radio. Je voudrais aussi rompre le contrat de gestion, mais comment?

Copyright © 2025 Experatoo.com - Tous droits réservés