



Agence immobilière incompétente

Par rare1978, le 30/06/2012 à 00:51

Bonjour,

Nous sommes propriétaire de 4 appartements mis en gestion dans une agence pour leurs locations en meublée. Ce mandat de gestion date de 2002, la durée maximale de ce mandat est de 10 ans. Ainsi nous arrivons bientôt à son terme en octobre 2012.

Au cours de la gestion beaucoup d'erreur de gestion et d'administration ont été commises. En 2010, après avoir résolu presque tous les problèmes de récupération de charges (uniquement sur les non prescrites,) et soldé progressivement les impayées des locataires (loyers et charges). Un appartement rénové par nos soins a été remis en location. Au vue des antécédents nous avons demandé (oralement) que soit exigé un garant... après vérification du dossier (que nous avons exigé suite à un compte locataire débiteur de 3 loyers) nous avons facilement constaté qu'aucun garant n'avaient été demandé et pire, que les papiers fournis étaient de faux. Nous leur avons signalé immédiatement ces faux mais ils n'ont pas estimé avoir des éléments suffisant pour justifier de la tromperie, le bail étant déjà signé et engagé depuis 3 mois. (bail signé pour de 3 ans au lieu de 1 pour des meublés). Après notre insistance et de nombreuses demandes pour qu'ils interviennent auprès de ces locataires indésirables, nous leur avons exigé un engagement de substitution dans le paiement des loyers et des dégradations possibles. Cette engagement les oblige à nous verser les loyers en cas de défaillance, ce qui a été fait mais nous avons du encore faire clarifier les choses lorsque nous avons constaté qu'ils comptabilisaient les substitutions aux impayés comme si c'étaient des avances sur loyers qu'ils nous accordaient. (en bref, ils nous avaient fait porter la dette des locataires pour se justifier comptablement et pour ne pas faire jouer leur assurance.) Nous avons insisté pour faire régulariser la situation et c'est ce qui a été fait.

Dans l'état actuelle des choses un des 4 appartements est inoccupé, 2 sont occupés par des locataires fiables et anciennement en place et le 4eme est occupé par les faussaires.

Aujourd'hui, ils nous ont adressé un courrier en AR car ils ne souhaitent pas renouveler le

mandat qui arrive a expiration en octobre 2012. Nous savons que c'est une fin normale de mandat mais le bail des faux papiers étant en cours nous voulons les obliger à maintenir la gestion unique de cette appartement pour qu'ils continuent à se substituer à eux en cas de non paiement.

merci de m'aider

Par **ravenhs**, le **30/06/2012** à **01:40**

Bonsoir,

[citation]nous voulons les obliger à maintenir la gestion unique de cette appartement pour qu'ils continuent à se substituer à eux en cas de non paiement. [/citation]

D'après vos dire, le mandat est arrivé à expiration et l'agence a respecté les conditions contractuelles pour manifester son intention de ne pas le renouveler; il n'y a rien à faire. En effet, le contrat de mandat constitue "la loi des parties" on ne peut pas le prolonger unilatéralement en contradiction avec les dispositions qu'il contient.

En revanche, à la lecture des faits que vous exposez on peut s'interroger s'il y a une "cause" au sens juridique du terme entre la mauvaise exécution du mandat par l'Agence (ne pas vérifier les documents financiers fournis par les locataire) et l'engagement de substitution. J'ai bien compris que l'agence avait accepté de souscrire à l'engagement de substitution PARCEQUE ils ont mal exécuté leur mandat.

TOutefois, il est important de bien lire le contrat prévoyant l'engagement de substitution. EN effet, s'agissant d'un contrat il constitue également "la loi des parties" dès lors si cette engagement prévoit déjà un terme ou au contraire ne prévoit pas qu'il est lié au fait que l'agence ait un mandat de gestion en cours pour s'appliquer, on pourrait prétendre qu'il s'applique toujours. Pour être plus précis il faut avoir l'engagement de substitution sous les yeux. Mais je vous laisse tout de même une piste.

En réalité, et de façon certaine, si l'agence a mal exécuter le contrat de gestion (il faudra le prouver) et que cela vous crée un préjudice (qu'il faudra chiffrer) cela se résout par des dommages et intérêts du au titre de la responsabilité contractuelle de l'agence (sous réserve de la recevabilité de la demande notamment eu égard au délai de prescription, votre message n'est pas assez précis pour répondre sur ce point).

Enfin, la solution pour l'appartement occupé par "les faussaires" peut être d'être très réactif dès le premier impayé et de diligenter immédiatement une procédure en résiliation de bail au visa de l'acquisition de la clause résolutoire car même si la procédure peut être longue, si les locataires ne régularisent pas dans un certain délai après un commandement de payer les loyers, on peut obtenir l'acquisition de la clause résolutoire et donc l'expulsion même si et c'est la nuance pour obtenir l'expulsion effective ce sera long mais vous parviendrez à votre but de façon certaine et pourrez à terme le relouer à des personnes fiables.

En résumer, on ne peut forcer l'agence a poursuivre le contrat de mandat contre son grès

mais vous pouvez obtenir ce que vous souhaitez par d'autres voies.

Bien cordialement,