



Agence immobilière muette

Par **piechmu**, le 17/01/2013 à 20:16

Bonjour

Je suis propriétaire d'une maison, que j'ai mise en location (pour travailler dans un autre département) par l'intermédiaire d'une agence immobilière. Nous avons signé un bail de 3 ans, mais ma situation professionnelle actuelle se complique, et je souhaite rompre le bail pour revenir habiter dans mon bien.

Je décide donc de contacter mon agence immobilière, or depuis plus d'une semaine, mes coups de fils quotidiens restent sans réponse, à part "on a beaucoup de clients", ou "on vous rappelle tout à l'heure", ou "on étudie votre dossier" etc... Je ne crois pas vraiment à la rupture du bail, mais j'attends de l'agence, des conseils, des propositions d'arrangement à l'amiable avec le loueur, ou n'importe quelle solution constructive.

En attendant, je dois prendre une décision le plus rapidement possible concernant mon retour à ma ville d'origine.

Par ailleurs, le locataire actuel règle toutes ses mensualités (depuis 5 mois qu'il est là), mais ne respecte jamais les délais de règlement.

Plusieurs questions me préoccupent :

- le non-respect des dates de règlement, est-il un motif de rupture du bail.
- puis-je intervenir en direct avec le locataire, pour lui expliquer mon désir de retrouver ma maison, quitte à lui accorder une ristourne sur le loyer.
- quels moyens ai-je pour avoir un minimum de réactivité de l'agence immobilière, fédérée par la FNAIM.

Merci d'avance.

Par **cocotte1003**, le 18/01/2013 à 11:30

bonjour, votre moyen c'est la LRAR pour déjà acter le début de vos démarches. Vous ne pouvez pas reprendre votre bien pour l'instant, cela n'est possible qu'en fin de période triennale (3,6 9....) avec une lrar ou le passage de l'huissier 6 mois avant la fin d'une période. du moment qu'il est à jour de ses règlements, il y a très peu de chance que vous obteniez une rupture de bail, de toutes façons c'est une procédure longue. vous pouvez très bien voir avec le locataire pour un arrangement amiable et ceci directement sans passer par l'agence. Pensez bien à le faire par écrit. Attention vous risquez de ne pas vous en "tirer" avec une ristourne de loyer, cordialement

Par **piechmu**, le **18/01/2013** à **12:37**

@cocotte1003 Merci beaucoup pour votre réponse précise. Je me rends malheureusement bien compte que je suis tenu par les OO concernant le bail de 3 ans. Pour le moment je vais "acter" par mail courtois le début d'une éventuelle action, auprès de mon agence ; ce sont normalement eux qui doivent faire le tampon. Ensuite, je tenterai une négociation directe avec le locataire. Puis si rien n'avance, lrar et éventuelles procédures juridiques. Et je n'attendrai pas la fin du bail pour sortir quelques griffes... Qui ne tente rien n'a rien, et je compte tenter le tout pour le tout. J'espérais juste que m'étant mis dans la mouise par l'intermédiaire d'une agence, cette dernière m'aiderait à en sortir... Quel naïf... Merci encore.

Par **Lag0**, le **18/01/2013** à **13:10**

Bonjour,
L'agence n'est pas là pour vous aider à léser votre locataire !
Comme vous l'a dit Cocotte, vous ne pouvez pas donner congé à votre locataire en cours de bail. Vous ne pouvez le faire qu'à l'échéance triennale. Ce n'est pas l'agence qui va vous dire le contraire, je ne vois donc pas ce que vous pouvez lui reprocher ici !
En revanche, vous pouvez envoyer dès maintenant au locataire votre lettre de congé pour reprise. La jurisprudence a confirmé plusieurs fois qu'un congé donné même très en avance reste valable pour la prochaine échéance du bail.

Par **piechmu**, le **18/01/2013** à **13:29**

Merci Lag0 pour votre réponse.
Le locataire ne respecte pas le délai contractuel des règlements à savoir le 5 du mois. L'agence n'a pas à léser le locataire, mais doit au moins faire le maximum pour qu'il respecte ses engagements.
Le problème avec cette agence, est que je n'ai ni les retours attendus lorsque je leur demande des informations, ni d'éventuels conseils.
Et quand je parle d'"acter" une éventuelle action, c'est que je ne connais pas la suite de mon affaire, et que par prudence, je préfère avoir un dossier le plus étayé possible, au cas où...
Actuellement, j'ai bien compris le poids du bail, opposé la légèreté du respect des engagements des parties d'en face.

Quand au congé, je prends bien note du fait que l'envoyer bien en avance n'est pas gênant.
Merci beaucoup!

Par **Lag0**, le **18/01/2013** à **16:43**

Pour ce qui est des retards de paiement du loyer, comment le savez-vous ?
Le locataire payant son loyer à l'agence et l'agence ne semblant pas communiquer avec vous...
Ne pas oublier que lorsque l'on passe par une agence, on reçoit les loyers bien en retard, parfois plus d'un mois, car l'agence garde les loyers un certain temps avant de vous les donner (elle fait travailler cet argent pour son propre compte).

Par **piechmu**, le **18/01/2013** à **17:14**

Avant le dernier changement de locataire, les virements étaient effectués avant le 5 du mois. Depuis, c'est à un mois près... C'est ce qu'une des secrétaires m'a glissé.
En revanche, après envoyé un mail cet après midi (indiquant entre autre une visite courtoise la semaine prochaine), j'ai reçu un retour mail de la responsable de mon dossier, me promettant une réponse lundi maxi. A suivre...

Merci