



## Location, immobilier garantie cgaim et gestion

-----  
Par Visiteur

J'avais une location gérée par un mandataire, garanti par la CGAIM; le mandataire a fait faillite le 06/08/2010; j'ai déclaré mes créances le 28/12/2010; la CGAIM m'a envoyé un courrier LRAR le 10/11/2010 pour m'informer des délais impartis. Je n'ai pas pu retirer cette LRAR; elle considère donc que j'entre dans le champ d'application de l'art.44 3<sup>o</sup>alinéa, et que le délai court à compter du 10/08/2010; or à l'examen de l'art45 du décret du 20/07/2002, il apparaît que les mandants figurant sur le registre-répertoire du mandataire doivent être informés par LRAR, et seuls les non mandants sont soumis à l'art 44 3<sup>o</sup>alinéa. D'autre part il n'est pas interdit de représenter une LRAR; le contenu d'une LRAR est-il réputé connu du destinataire au jour de sa présentation? Ai je raison de considérer que le délai court bien à compter de la date de présentation de la LRAR?

-----  
Par Visiteur

Cher monsieur,

Je n'ai pas pu retirer cette LRAR; elle considère donc que j'entre dans le champ d'application de l'art.44 3<sup>o</sup>alinéa, et que le délai court à compter du 10/08/2010; or à l'examen de l'art45 du décret du 20/07/2002, il apparaît que les mandants figurant sur le registre-répertoire du mandataire doivent être informés par LRAR, et seuls les non mandants sont soumis à l'art 44 3<sup>o</sup>alinéa. D'autre part il n'est pas interdit de représenter une LRAR; le contenu d'une LRAR est-il réputé connu du destinataire au jour de sa présentation? Ai je raison de considérer que le délai court bien à compter de la date de présentation de la LRAR?

Quel est ce décret du 20 juillet 2002, je ne le trouve pas? Êtes vous sûrs de la date?

Très cordialement.

-----  
Par Visiteur

Excusez moi, il s'agit du décret 72-678 du 20/07/1972 modifié par le décret n°2005-1315 du 21/10/2005, en vigueur au 01/01/2006

-----  
Par Visiteur

Cher monsieur,

Je rejoins tout à fait votre position.

L'article 45 du décret hoguet prévoit:

En cas de cessation de garantie, le garant informe immédiatement, par lettre recommandée avec avis de réception, les personnes ayant fait des versements et remises au titulaire de la carte professionnelle depuis moins de dix ans et dont les noms et adresses figurent sur le registre-répertoire prévu à l'article 51, ainsi que les personnes ayant donné mandat de gérer leurs immeubles et dont les noms et adresses figurent sur le registre des mandats prévus à l'article 65. Lorsque le titulaire de la carte est un syndic de copropriété ou un gérant de société, le garant informe également, dans les mêmes conditions, le président ou, à défaut, les membres du conseil syndical ou du conseil de surveillance. Dans

tous les cas, la lettre mentionne le délai de production des créances prévu au troisième alinéa du présent article ainsi que son point de départ.

Toutefois, lorsque la cessation de garantie s'accompagne d'un changement de garant et que le nouveau garant justifie auprès de l'ancien avoir stipulé la clause prévue au dernier alinéa de l'article 22-1, l'avis mentionné au troisième alinéa de l'article 44 tient lieu de l'information prévue à l'alinéa précédent.

Toutes les créances visées à l'article 39 qui ont pour origine un versement ou une remise fait antérieurement à la date de cessation de la garantie restent couvertes par le garant si elles sont produites par le créancier dans un délai de trois mois à compter de la réception de la lettre prévue au premier alinéa, lorsque celui-ci est au nombre des personnes mentionnées par cet alinéa, ou, dans les autres cas, de la publication de l'avis prévu au troisième alinéa de l'article 44. Ce délai ne court que s'il est mentionné, ainsi que son point de départ, par la lettre ou par l'avis, selon le cas.

Aussi pour moi, cet article est très clair: Vous disposez d'un délai de trois mois pour déclarer votre créance à compter l'information délivrée par lettre recommandée et non à compter de la publication.

Aussi, je vous invite à prendre un avocat et à réaliser les procédures nécessaires.

Très cordialement.

-----  
Par Visiteur

Merci de votre réponse mais vous ne répondez pas à la question de savoir si le contenu d'une LRAR est considéré comme connu du destinataire quand elle a été présentée, que celui ci l'ait retirée ou pas?

-----  
Par Visiteur

Cher monsieur,

Merci de votre réponse mais vous ne répondez pas à la question de savoir si le contenu d'une LRAR est considéré comme connu du destinataire quand elle a été présentée, que celui ci l'ait retirée ou pas?

C'est la date de première présentation qui fait foi, sauf exception comme en matière locative.

Je n'y avais pas répondu car je ne voyais pas d'incidence sur votre affaire: Si le recommandé a été adressé le 10/11 et que vous avez déclaré votre créance le 28/12, vous étiez bien dans le délai de trois mois.

Très cordialement.

-----  
Par Visiteur

MERCI