



Appartement dans une agence, problème règlement loyers

Par Merveille2023

Bonjour

J'ai un mandat de gestion avec garantie des loyers impayés avec un agence qui ne me paye plus les loyer depuis plus d'un an. Malgré email, coup de téléphone je ne reçois plus rien. Elle n'est jamais à son agence. Aujourd'hui j'ai envoyé une lettre recommandée.

Après vérification la lettre n'a pas pu être livrée. Et à ce jour, elle n'est pas venu le récupérer à la poste.

Je ne sais plus quoi faire ?

Merci de votre aide

Par yapasdequoi

Bonjour,

Il faut adresser une mise en demeure par huissier.

Et aussi vérifier si cette agence est toujours en exercice ou en liquidation.

Par morobar

Bonsoir,

On peut aussi aller voir le locataire et vérifier ses parfaits paiements, et cour circuiter l'agence avec un paiement en direct.

Par yapasdequoi

Et l'agence poursuivra le locataire pour impayés ???

Le pauvre

Par Nihilscio

Bonjour,

Il serait bon d'aller sur le lieu de l'agence dans la mesure du possible et de prendre contact avec le locataire. On peut déjà commencer par interroger le registre du commerce et des sociétés (site infogreffe) sur l'agence qui a peut-être disparu.

Il est parfaitement possible de demander au locataire de payer son loyer directement au propriétaire. Le mandat de l'agence peut lui être retiré ad nutum. Il suffit de le lui notifier et d'en informer également le locataire. L'agence n'ayant plus de mandat n'aura plus qualité à exiger des paiements. Le locataire ne risque pas d'avoir à payer son loyer deux fois.

Par AGeorges

Bonjour Merveille,

Quand on signe un mandat de gestion avec une agence que l'on rétribue à cet effet, on lui demande de fournir un "Compte-rendu de gestion locative". Ce document récapitule les divers mouvements financiers attachés à la gestion du bien. Le rythme de ce document peut-être mensuel ou trimestriel.

Quand cela est en place, il y a lieu de s'étonner et de demander des comptes quand un compte-rendu n'a pas été reçu,

soit donc la période convenue non respectée.

Attendre UN AN sans aucune action officielle (donc courrier recommandé) est de la plus grande imprudence.

Le problème de base est de savoir si c'est le locataire qui ne paye plus ou si l'agence garde les loyers à cause d'une trésorerie défectueuse.

C'est un peu délicat d'appeler le locataire directement, mais on peut ruser, demander si tout va bien avec l'agence ...

En tous cas, une LRAR non retirée est un assez mauvais signe. Annuler le mandat semble la meilleure solution immédiate et prendre en charge l'encaissement des loyers vous-même ou trouver une autre agence plus sérieuse dans les meilleurs délais semble très recommandé.

Il sera temps ensuite, de voir si vous pouvez récupérer vos loyers 'non transmis'. Règlementairement un agent immobilier est obligé de mettre l'argent qu'il touche pour vous à part, et ce n'est donc pas normalement 'perdu'. S'il s'agit d'un escroc, ce sera plus difficile.

Par Nihilscio

Le locataire a-t-il payé ses loyers depuis un an ? S'il les a payés, où sont-ils passés ?

Contrairement à un syndic de copropriété, un gérant locatif n'est pas tenu de verser sur un compte séparé les sommes qu'il perçoit au nom de son mandant. Il les verse sur un compte qu'il a ouvert à son nom et qui est saisissable. La protection des mandants est assurée par une caisse de garantie dont le nom doit figurer sur les papiers à en-tête du gérant. Ce sera cette caisse qu'il faudra appeler en garantie si le gérant est défaillant.

Par AGeorges

Bonjour Merveille,

Le décret n°210-1707 du 30 décembre 2010 est venu assouplir la règle d'obligation de garantie financière. Désormais les agents immobiliers ont la possibilité d'exercer sans garantie financière dès lors qu'ils n'encaissent pas les fonds.

Donc soit votre gérance avait une garantie financière, soit elle n'encaissait pas les fonds. Dans les deux cas, vos fonds sont protégés. Enfin, c'est la règle légale.

Encore faut-il qu'elle ait été appliquée ...

Par Nihilscio

? avec un agence qui ne me paye plus le loyer depuis plus d'un an ?

Ce qui implique que l'agence perçoit les loyers et donc qu'elle doit impérativement être couverte par une garantie financière.

La possibilité d'exercer sans garantie financière n'est ouverte qu'aux professionnels qui ont renoncé à percevoir des fonds pour le compte de leurs clients. En théorie cela pourrait concerner aussi des gérants locatifs mais, en pratique, cela ne concerne que les agents immobiliers qui exercent une activité d'entremise pour la vente ou la location d'immeubles mentionnée au 1° de l'article 1er de la loi 70-9 du 2 janvier 1970 parce que l'activité de gestion mentionnée au 6° inclut toujours en pratique la perception de fonds. Il n'existe pas de gérant ayant renoncé à percevoir des fonds au nom de son mandant.

La question de la garantie des fonds se pose sérieusement. Il peut arriver qu'un gérant exerce sans garantie, en infraction par rapport à la loi, ou que cette garantie ait cessé. Il arrive parfois qu'un détenteur de fonds, administrateur d'immeubles, notaire ou autre, parte avec la caisse dans un paradis fiscal où il ne pourra pas être poursuivi. Même si le gérant détenteur de fonds est couvert par une garantie financière, les mandants peuvent éprouver de grandes difficultés, par manque de preuve, à recouvrer les fonds perçus en leur nom .

Dans le cas d'un appartement donné en location, c'est le locataire qui doit prouver qu'il a payé ses loyers. S'il ne les a pas payés, c'est à lui qu'il faut les réclamer, non au gérant, mais encore faut-il qu'il soit solvable. Au bout d'un an il est temps de s'inquiéter. Quant à l'assurance contre les loyers impayés, il serait bon de vérifier qu'elle a été souscrite, que les conditions de la garantie aient été respectées et que le sinistre lui ait été déclaré.