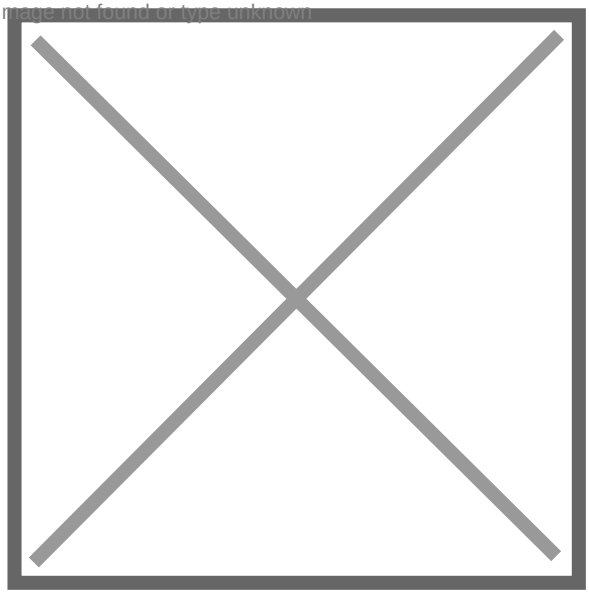
Image not found or type unknown



Agent immobilier est-il en faute?

Par **Elo_frqc**, le **24/08/2019** à **02:01**

Bonjour,
Je loue actuellement ma propriété en passant par une agence immobilière, car je ne pouvais gérer mon bien étant donné que je vis au Canada. Mon mandat est assurément de gestion car c'est par l'agence que je perçois mes reçus de loyer et j'ai plusieurs garantie en cas d'impayee ect... Le kit complet en gros. J'ai fait part de mon intention de vendre mon bien Il y a un an a mon agence immobilière par e-mail qui m'a répondu que je cite. " Il faut savoir que vous ne pourrez vendre votre bien avant la date(fin du bail) et a la condition de prévenir le locataire au moins 6 mois à l'avance par lrar) je lui ai ensuite répondu dans mon e-mail (si j'ai bien compris, je suis bloqué jusqu'en 2020 (fin du bail) a moins que les locataires ne partent dans les 6 mois suivi d'un lrar? Je n'avais clairement rien compris a ce qu'il m'avait dit! Je lui demande également des informations sur l'augmentation des loyers. Il ne m'a répondu que a propos des loyer donc n'a pas confirmé si j'avais bien compris ou non. Je lui ai ensuite de nouveau envoyé un e-mail lui demandant je cite(pensez vous qu'il serait possible de faire une proposition de vente au locataire alors que le bail est toujours en cour? Sinon quand me conseillez vous de revenir vers vous afin de mettre en place mon projet de vente? Je n'ai jamais eu de réponse a cette e-mail! J'ai souhaité contacter récemment mon agence pr mettre en place la vente de ma maison hors je me suis fait dire par un membre de ma famille qui a contacter mon agence ,car elle ne répondait toujours pas a mes mail...que je ne pouvais congédié mes locataires par lrar car le délai de 6 mois était dépasser de 15 jours donc la reconduction automatique du bail est reparti pour 3 ans. Maintenant ce que je souhaite savoir c'est si l'agence a commis une faute envers le manquement d'information et de clarté. Oui c'est écrit dans le contrat de départ pour la reconduction automatique cependant, j'ai demandé des informations a mon agence sur le procéder, et il ne m'a jamais dit a un un seul moment que si le délai n'était pas respecté il y avait reconduction automatique, il n'a pas répondu a ma demande de mise en place d'une offre de vente au locataire, ne m'a pas répondu lorsque je lui ai demander quand le recontacter pour mettre en place la vente. Et il connaissait mon intention de vendre 1 ans avant la fin du bail donc 6 mois avant sa

reconduction. N'aurait il pas était sensé me prévenir par email où me recontacter au moins 6 mois avant la fin du bail, car il est sensé protégé les intérêt de ses clients? Mon bail est repartie pour 3 ans et c'est plutôt préjudiciable pour mois étant donné que étant non résidents on m'impose un 20% supplémentaires d'imposition sur revenu foncier, que j'ai un prêt pour la maison dans laquelle je vis au Canada et la vente de ma maison en France était sensé venir alléger mes payement. Ma maison en France est loin d'être jeune c'était le temps parfait de vendre , mais là je risque d'avoir des frais de travaux plus honaireux d'ici 2023 ect... J'ai vraiment ecris un long paragraphe mais tout les détails y sont pour avoir les réponses les plus justes possibles. En attente de vos réponses appréciées merci!

Par **morobar**, le **24/08/2019** à **09:05**

Bonjour,

[quote]
et il ne m'a jamais dit a un un seul moment que si le délai n'était pas respecté il y avait reconduction automatique,

[/quote]
Et

[quote]
Il faut savoir que vous ne pourrez vendre votre bien avant la date(fin du bail) et a la condition de prévenir le locataire au moins 6 mois à l'avance par lrar)

[/quote]
Vous étiez prévenu. Comme vous n'avez pas donné mandat de vente à l'agence gestionnaire, c'est à vous qu'il apprtenanait de dénoncer le bail auprès de vos locataires, par LR/Ar mais de préférence par acte d'huissier (loi de 1989).

L'agence n'a commis aucune faute du moins c'est largement discutable.

Par **amajuris**, le **24/08/2019** à **10:56**

bonjour,

même avis que morobar puisque l'agence vous avait effectivement prévenu par écrit que vous deviez prévenir votre locataire 6 mois avant la fin du bail.

mais vous pouvez vendre (moins cher) votre bien occupé.

salutations

Par **Elo_frqc**, le **24/08/2019** à **14:17**

Copyright © 2024 Experatoo.com - Tous droits réservés

Merci pour vos réponses, je n'avais absolument pas compris, ce. Qu'il avait dit. Il m'a dit tu ne peux pas la vendre avant 2020,et a la condition d'envoyer un recommandé 6 mois avant. Dommage qu'il n'ai pas précisé le cas de nullité ou qu'une mon bail était reconduit automatiquement... Et lorsque je lui ai récapitulé qui ne m'a pas fait remarquer mon erreurs de compréhension. Maintenant ce que je me demande c'est lorsque je lui ai demander de mettre en place une proposition de vente, les informations sur le procédé, et que je voulais passer par ses services le prix qu'il chargait ect... Il ne m'a pas répondu a ce sujet... Donc pas au courant que je devais lui envoyé un recommandé pr le mandater avec un nouveau mandat, de vente cette fois! En bref j'avais demandé le procédé détaillé je pensais avoir toutes les informations. J'aurais apprécié qu'il me dise de me dire que je devais être au courant de la.loi et de me renseigner par moi même... Dommage pour moi. Mais là ce que je veux savoir c'est était il obligé de me répondre correctement et en détail et de faire en sorte de mettre en place la.fin du bail puisque que c'est ce que je souhaitais et il le savait? Où c'est tu payes des frais d'honoraires mais tu peux jamais te fier a ce que ton agent te dis car il n'a aucune obligation envers tes demandes et tu es mieux de te renseigner ailleurs par toi même a chaque fois?

Par **Lag0**, le **24/08/2019** à **14:33**

Bonjour,

Tout bailleur doit connaitre, à minima, la loi 89-462 !

Lorsque vous signez un bail en tant que bailleur, vous êtes engagé par la durée précisée au contrat, généralement 3 ans pour un logement vide et bailleur personne physique. Le bail est à reconduction tacite, c'est à dire que si aucune partie n'y met fin, il se reconduit à chaque échéance pour une nouvelle période de 3 ans.

Le bailleur qui souhaite donner congé à son locataire (pour vendre, pour reprise ou pour motif légitime et sérieux) doit l'avertir au moins 6 mois avant l'échéance du bail, faute de quoi, le bail est reconduit.

Dans le cas d'un congé pour vente, le congé doit être accompagné d'une offre de vente à l'attention du locataire qui dispose d'un droit de préemption.

Par **Elo_frqc**, le **24/08/2019** à **14:39**

Oui j'ai crû comprendre celà. J'attend que l'agence m'envoie une copie du bail car je n'en au pas... Et je ne crois pas que j'étais encore en France quand ce Fut signé... Savait vous si la loi exige que ce soit moi qui signe sur le bail ou vu que j'ai un mandat de gérance l'agent pouvez le faire a ma place ? C'était il y a 3 ans, c'est ma 1ere maison , un Héritage alors je ne suis plus sûr de rien comme je n'ai pas le bail en ma possession.

Par **Lag0**, le **24/08/2019** à **14:57**

Copyright © 2024 Experatoo.com - Tous droits réservés

Tout est dans le mandat signé avec l'agence. C'est lui qui détermine les droits et devoirs de chaque partie. Le mandat peut effectivement donner pouvoir à l'agence de signer les baux. C'est mon cas par exemple, tout comme vous, je ne signe jamais les baux, j'en reçois juste une copie...

Par **vesuvio**, le **24/08/2019** à **15:16**

bonjour,

je pense que ELO_FRQC voudrait savoir surtout si c'était à lui ou à l'agence (mandatée pour gérer sa location) d'envoyer la LR/AR pour résilier le bail avant le dépassement de l'échéance.

Lorsqu'un propriétaire mandate un gestionnaire professionnel, celui-ci est censé pallier toutes les méconnaissances du propriétaire au sujet des lois sur les baux locatifs.

En n'agissant pas dans les délais, je pense que l'agence immobilière a commis une faute professionnelle.

Par **Lag0**, le **24/08/2019** à **15:44**

[quote]
je pense que ELO_FRQC voudrait savoir surtout si c'était à lui ou à l'agence (mandatée pour gérer sa location) d'envoyer la LR/AR pour résilier le bail avant le dépassement de l'échéance.

[/quote]
Encore une fois, voir le mandat !

Par **vesuvio**, le **24/08/2019** à **15:53**

[quote]
Encore une fois, voir le mandat

[/quote]

Les agents immobiliers des réseaux (FNAIM ORPI etc...) utilisent les mêmes formulaires de mandat qui sont rarement très détaillés sur qui doit faire quoi.

Mais comme en général, ils disent s'occuper de tout.

Par **Elo_frqc**, le **24/08/2019** à **16:25**

Copyright © 2024 Experatoo.com - Tous droits réservés

Merci de vos réponses! Donc c'est bien cela j'ai vérifié dans mes e-mail et je n'ai jamais reçu la copie du bail par e-mail. J'attend d'avoir une copie du bail car si c'est l'agence qui a signé a ma place et ne m'a pas envoyé de copie comment aurais-je pu savoir pour la nullité en cas de non respect du délai et donc reconduction automatique. J'ai demandé le procédé exact ect... J'ai eu des informations incomplète et aucune réponse a une demande de mise en place qui était pourtant plus que clair! Donc maintenant j'essai de voir de qui résulte la faute. Si c'est de moi c'est la vie et j'aurais appris. Mais il me semble que le mandataire est sensé conseil au mieux son client et le professionnel doit tenir au courant de la loi le non professionnel. Je tiens a être certaine avant de me lancer dans quoi que ce soit donc merci de vos opinions

Par **nihilscio**, le **24/08/2019** à **17:47**

Bonjour,

Entre une prestation peu satisfaisante et un manquement caractérisé susceptible d'une condamnation à des dommages et intérêts par un tribunal, il y a une marge. Votre gérant semble peu réactif et avares d'informations. Il y a peut-être lieu d'en changer. Mais un gérant aux petis soins sera peut-être plus cher. Le gérant a un devoir de conseil comme tout professionnel, mais il ne faut pas prendre cela pour une obligation de formation. Il ne vous donnera pas de cours particuliers en droit des baux. En tant que propriétaire bailleur vous êtes censé connaître l'essentiel. Il y a une autre solution d'investissement dans l'immobiler : la pierre-papier.

Par **Elo_frqc**, le **24/08/2019** à **18:44**

Non je sais bien, mais il y a peut être lieu a une entente sur les honoraires de gestion lorsque le rôle n'est pas rempli au mieux quand pensez vous? C'est le mandataire qui s'occupe de la relation entre le propriétaire et locataire je lui ai demander de mettre en place une proposition de vente et de me donner ses tarifs conditions ect... Sans réponse. Après je ne sais pas , mais est ce que j'aurais pu envoyer une lettre recommandée a mon agent pour le mandater a organisé la vente de ma maison sans avoir eu de réponse au préalable de sa part sur comment procéder avec lui exactement car je ne connaissais pas ses tarifs ect... Il ne m'a pas répondu... Et devait il m'envoyer une copie du bail? Car si c'est lui qui a signé mais que je n'ai pas reçu de copie comment aurais-je pu savoir pr la loi alur? J'aurais même pas eu a lui demander.

Par **nihilscio**, le **24/08/2019** à **20:35**

Vous remettre une copie du bail, c'est le minimum. Il doit vous rendre compte de sa gestion.

Par **Elo_frqc**, le **24/08/2019** à **21:26**

Copyright © 2024 Experatoo.com - Tous droits réservés

Très bien merci de toute vos réponses! Je souhaite que les locataires soit intéressés à acheter sinon la suite s'annonce compliqué. En tt cas difficile de faire confiance même lorsque que l'on a un contrat de gestion. Les loi en France enfin logique de loi sont tellement différente du Québec ce qui rend difficile d'imaginer ce qui est possible quand ça ne nous effleurer même pas l'esprit d'y penser! (Je parle de l'information du mandataire envers le mandant principalement). Merci encore

Copyright © 2024 Experatoo.com - Tous droits réservés