



Problème acquisition et gestion investissement locatif aux USA

Par **Stephanie2**, le **01/03/2015** à **13:23**

Bonjour,

Nous avons acquis une maison USA par le biais d'un mandataire français dans un objectif d'investissement locatif. Ce mandataire a géré la phase d'acquisition de la maison et devait également s'occuper de la gestion (via un intermédiaire en Floride).

Malheureusement, nous rencontrons actuellement les problèmes suivants sur ce bien :

1/ Sur l'acquisition

- Défaut d'information et de conseil : la rentabilité du produit n'est pas conforme à ce qui nous a été présenté, en effet le prix du bien était apparemment surévalué et dans l'analyse de la rentabilité les impôts à payer aux Etats Unis n'ont pas été pris en compte

2/ Sur la gestion :

- une LLC (entreprise de type SARL aux USA) devait être créée et ne l'a pas été
- un compte bancaire devait être ouvert pour cette LLC : cela n'a pas été le cas
- une assurance devait être souscrite pour ce bien : cela n'a pas été fait
- les procédures vis à vis du fisc américain et français devaient être prises en charge par le mandataire, et rien n'a été fait
- notre identité a été usurpée auprès de l'administration américaine gérant les aides au logement : plusieurs maisons étaient enregistrées à notre nom auprès de cet organisme, alors que nous n'en avons qu'une

En outre, un problème a été rencontré avec le locataire, qui a perdu ses aides et ne s'est plus acquitté des loyers :

- la procédure d'expulsion n'a pas été correctement gérée : en Floride le délai d'expulsion est de 45 jours et pour notre maison cela a duré 8 mois
- pendant ce délai d'expulsion la maison a été vandalisée et de très lourds travaux de réhabilitation sont désormais à réaliser.

Par ailleurs, nous n'avons pas disposé d'informations claires du mandataires sur l'ensemble de ces éléments et avons dû nous rendre sur place pour voir réellement ce qu'il en était..

[s]De ce fait, nous subissons un préjudice financier conséquent qui comprend : [/s]

- les travaux à réaliser pour réhabiliter la maison
- les loyers non perçus - à défaut d'une gestion efficiente
- les frais pour se rendre sur place et voir ce qu'il en était
- potentiellement des problèmes à venir avec le fisc américain ... les démarches de déclaration n'ayant pas été réalisée ...

[s]Par rapport à cela, auriez-vous svp la possibilité de m'indiquer :[/s]

- les recours envisageables vis à vis de ce mandataire français ?
- quelle serait la juridiction compétente et les démarches à entreprendre ?
- quel serait le montant de préjudice que nous pourrions lui réclamer et sous quels motifs ?

Merci, Cordialement

Stéphanie

Par **goofyto8**, le **01/03/2015 à 15:15**

bonjour,

Votre problème est beaucoup trop complexe et fait intervenir, en outre, le droit civil et le droit fiscal d'un pays étranger (Etats-Unis).

Il est peu probable que vous obteniez une réponse circonstanciée sur un forum comme celui-ci, ni même auprès d'un avocat non spécialisé.

Par **moisse**, le **01/03/2015 à 16:08**

Bonjour,

Personnellement je confierai mon affaire à un cabinet d'avocat inscrit auprès des barreaux en France et en Floride.

L'ordre des avocats à Paris pourrait vous renseigner utilement.

Ici:<http://www.avocatparis.org/>

Par **Stephanie2**, le **01/03/2015 à 16:33**

Bonjour,

Merci pour vos réponses

je vais effectivement commencer à regarder les cabinets inscrits auprès des deux barreaux,
pour le cas où je n'arriverais pas à m'en sortir autrement ...
Bonne journée