



Locataire - Transfert de gestion locative

Par **Blank_Zone**, le 19/11/2015 à 21:05

Bonjour,

Mon mari et moi même sommes locataires d'un bien dans lequel nous sommes entrés il y a seulement 2 mois, mais un certain flou plane déjà sur la gestion de ce bien et nous sommes un peu confus.

Lorsque nous sommes entrés dans les lieux en septembre, le bien était géré par une agence, qui a établi un bail en bonne et due forme, conduit l'état des lieux, etc. Nous avons réglé notre dépôt de garantie et les frais de gestion auprès de cette agence, jusqu'ici tout va bien, et nous versions le loyer directement sur le compte de la propriétaire. Pas très habituel mais pourquoi pas.

Il y a environ 3 semaines, nous avons reçu un courrier d'une nouvelle agence immobilière, située hors département, nous informant que le loyer devait désormais être versé directement sur leur compte. Pas de mention de l'agence précédente ni du transfert de gestion, mais le nom de ma propriétaire, le mien, notre adresse, apparemment réglo.

A ce stade, nous rencontrons déjà des problèmes avec la précédente agence pour obtenir notre copie du bail et la facture des frais. Prenant note du transfert de gestion, nous avons donc réclamé un exemplaire du bail à la nouvelle agence qui, ne faisant pas mieux que l'ancienne, ne nous a jamais répondu.

Jusqu'à aujourd'hui où j'ai reçu un mail de "relance" concernant une créance (ne nous ayant jamais été notifiée auparavant), portant sur le dépôt de garantie (que nous avons réglé à l'entrée dans les lieux au mandataire précédent).

Problème : tentant de clarifier la situation, je n'arrive à joindre ni la première agence, qui dans

les derniers mails reçus au début du mois ne paraît pas savoir que la gestion de ce bien lui a été retirée, ni la seconde, qui laisse mes mails et appels sans réponse, ni la propriétaire, dont je n'ai pas les coordonnées.

Personne, à aucun moment, ne nous a notifiés du transfert de gestion opéré sur ce bien. Nous avons réglé près de 500 euros de frais d'agence à un premier mandataire qui se trouve destitué de la gestion au bout de seulement 1 mois et demi, et nous devrions maintenant régler une créance ET verser notre loyer sur le compte d'un gestionnaire avec qui nous n'avons jamais été en contact... Je ne sais pas vraiment si la situation est irrégulière ou simplement mal gérée, mais alors que la fin du mois approche, je ne sais pas quelle décision prendre.

Dois-je payer mon loyer sur le compte de cette nouvelle agence ou continuer à le payer sur le compte de ma propriétaire, pour plus de sécurité ? Comment savoir qui gère quoi et à quelle agence demander des comptes ? Quid de cette créance, est-elle légitime ? Enfin, puis-je exiger d'une manière ou d'une autre les coordonnées de ma propriétaire pour avoir le fin mot de l'histoire de sa bouche ?

Je ne suis pas encore dans une situation d'urgence, mais j'aimerais éviter de l'être en versant des sommes conséquentes sans savoir à qui ni pourquoi. Aussi dingue que cela puisse paraître, j'ai besoin de conseils éclairés pour savoir... à qui payer mon loyer ! [smile7]

En vous remerciant pour votre aide,

Fanny

Par **Lag0**, le **20/11/2015** à **07:32**

Bonjour,

Vu que vous versiez votre loyer directement au propriétaire, on peut penser que la première agence n'avait pas la gestion de votre location. Il est probable que le propriétaire ne lui avait confié qu'un mandat de recherche de locataire et non de gestion. Avec ce type de mandat, l'agence recherche le locataire, établit le bail, se charge de l'état des lieux et c'est tout. C'est ensuite le propriétaire lui-même qui se charge de la gestion normale.

Reste donc à savoir si la nouvelle agence a réellement un mandat de gestion. Logiquement, le propriétaire aurait dû vous avertir qu'il plaçait sa location en gestion dans cette agence, car avec seulement le courrier de l'agence, vous n'êtes sur de rien. Il serait donc bien d'entrer en contact avec le propriétaire dont les coordonnées sont obligatoirement sur le bail (obligation de la loi 89-462).