



Litige relatif au bail habitation. Que faire???

Par Visiteur

Voici la situation :

Pour des raisons professionnelles, notre famille s'est expatriée en Janv 2008 pour 1 mission initiale de 1 an et demi
Nous avons donc confié notre Maison à une Agence afin que celle-ci en gère la location (non meublée).
Nous avons alors pris soin d'ajouter une clause sur la caractère particulier de cette location, et ce sous les termes suivants :

1.4.2. Durée abrégé par dérogation :

Date d'echeance du bail : 31 Juillet 2009

Motif de la dérogation : Mr et MMe <xx> sont domiciliés à l'étranger pour des raisons professionnelles jusqu'au 31 Juillet 2009 et reprendront donc leur habitation principale à compter de cette date"

A noter également, que cette contrainte nous a amenés à reviser sensiblement (~20%)à la baisse le montant du Loyer.

En Mars 2009, on nous a proposé une extension de la mission de 1 an
l'agence et notre locataire en eut echo, peu importe par quel moyen...

Mais, n'ayant eu de confirmation définitive sur cette prolongation de la part de l'employeur nous avons, dès Avril 2009 :

- 1) Invité , en réponse à un e-mail de notre locataire, à prendre ses dispositions pour rechercher un autre logement
- 2) Demandé, par voie électronique (e-mail) , à l'agence de notre décision de mettre un terme au bail

Ces 2 parties se sont rencontrées, semble-t-il, à maintes reprises en vue de trouver un autre bien à louer. L'agence n'a alors pas pris soin, à notre insu,

de notifier par écrit la réalisation de l'événement figurant dans le motif de la dérogation (soit notre retour) .

Mais, le temps passant et aucun produit ne correspondant aux souhaits du locataire, celui-ci a fait valoir auprès de l'agence l'expiration du délai de 2 mois,

et donc la transformation du bail provisoire, en "standard" de 3 ans.(-> Sep. 2011)

En ce moment notre locataire propose à l'agence de reloger dans une autre maison mais sous réserve que l'agence prenne a sa charge une partie du surplus du Loyer (~40 %)

Donc, si tout cela est légal (Mais est-ce légal, dans le cas d'un bail temporaire, de pouvoir le reconduire ou le proroger de manière tacite?), nous nous retrouvons sans logement pour une période pouvant aller jusqu'à 2 ans.

Nous ne pouvons, ni vendre notre bien, ni, compte tenu du faible rapport de la location, nous reloger dans une habitation, de même standing.

Questions :

Que sommes-nous en droit de faire/reclamer ?

Que nous conseillez-vous de faire ?

Merci

Par Visiteur

Cher monsieur,

Ces 2 parties se sont rencontrées, semble-t-il, à maintes reprises en vue de trouver un autre bien à louer. L'agence n'a alors pas pris soin, à notre insu,

de notifier par écrit la réalisation de l'événement figurant dans le motif de la dérogation (soit notre retour) .
Mais, le temps passant et aucun produit ne correspondant aux souhaits du locataire, celui-ci a fait valoir auprès de l'agence l'expiration du délai de 2 mois,
et donc la transformation du bail provisoire, en "standard" de 3 ans. (-> Sep. 2011)

En ce moment notre locataire propose à l'agence de reloger dans une autre maison mais sous réserve que l'agence prenne à sa charge une partie du surplus du Loyer (~40 %)

Donc, si tout cela est légal (Mais est-ce légal, dans le cas d'un bail temporaire, de pouvoir le reconduire ou le proroger de manière tacite?), nous nous retrouvons sans logement pour une période pouvant aller jusqu'à 2 ans.

Nous ne pouvons, ni vendre notre bien, ni, compte tenu du faible rapport de la location, nous reloger dans une habitation, de même standing.

Oui, c'est malheureusement tout à fait légal. En effet, le bail d'habitation dérogatoire est prévue par la loi du 6 juillet 1989 et constitue une exception au principe de la durée de 3 ans.

Dans le cadre de cette exception, le bail ne prend fin que lorsque la condition qui a justifié le recours au bail dérogatoire se réaliser et que le bailleur en fait notification au locataire au moins de mois avant le terme du bail. A défaut, le bail est requalifié en bail de Droit commun et donc à la durée de trois ans.

En principe, il vous appartenait à vous, et non à l'agence d'envoyer cette notification au locataire dans les délais.

En conséquence, aucune action ne semble pour ma part envisageable dans votre dossier. Ni, contre le locataire qui fait valoir ses droits, ni contre l'agence qui n'avait pas pour devoir d'envoyer la notification de la réalisation de la condition justifiant la fin du bail.

Ce n'est que si vous avez clairement missioné l'agence de procéder elle même à la notification de la réalisation de la condition qu'il serait à mon sens possible d'agir contre l'agence.

Très cordialement.

Par Visiteur

Merci pour votre prompte réponse.

Toutefois, sachez que le mandat de Gérance qui nous lie avec l'agence précise, que le mandant autorise le mandataire à travers la rubrique "Mission&Pouvoirs", à accomplir tous les actes d'administration

Par ailleurs, cette agence nous a contacté d'elle-même (via mail) dès le mois de Mars, pour connaître notre position pour, je cite, "dans les délais légaux en informer vos locataires."

De ce fait, nous avons considéré que l'agence était en charge de cette démarche.

Ainsi, courant Avril, nous l'avons notifié, via e-mail, de notre intention de mettre un terme à ce bail, dans les termes suivants "Nous ne sommes pas en mesure de proroger le bail de nos locataires....nous sommes contraints donc de garder nos arrières et notre logement à la date prévue initialement."

CDT

Par Visiteur

Chère madame,

Toutefois, sachez que le mandat de Gérance qui nous lie avec l'agence précise, que le mandant autorise le mandataire à travers la rubrique "Mission&Pouvoirs", à accomplir tous les actes d'administration

Je comprends bien mais de là à englober dans un tel acte dans la catégorie des actes d'administration me semble tout à fait litigieux. Dans une grande majorité des cas, c'est le bailleur qui commande spécialement l'agence de réaliser le préavis de départ. En l'absence d'une telle disposition spéciale, il ne me semble pas possible de faire quoi que ce soit.

Par ailleurs, cette agence nous a contacté d'elle-même (via mail) dès le mois de Mars, pour connaître notre position

pour, je cite, "dans les délais légaux en informer vos locataires."
De ce fait, nous avons considéré que l'agence était en charge de cette démarche.

OK pour cet argument, il est clair que l'agence a souhaité prendre en charge ce préavis mais avez vous clairement indiqué à l'agence votre souhait qu'elle procède à cette information. Dans ces circonstances, une action en justice contre l'agence pour manquement de cette dernière à ses obligations de mandataire, sur le fondement de l'article 1147 du Code civil me semble tout à fait envisageable.

A combien s'élèverait votre préjudice?

Très cordialement.

Par Visiteur

Eh bien, il est de différente nature

- Un loyer pour une maison de même standing nous coûterait au minimum 250? par mois, sur un maximum de 24 mois, + des frais d'agence, d'un montant d'environ un mois de loyer.
- A ceci, s'ajoutent les frais d'un déménagement supplémentaire, environ 500?
- La maison a été loué avec certains meubles et électroménager (armoires, lave vaisselle, gazinière), que nous devons donc racheter.
- Des risques de frais supplémentaires de transport : en effet, le lieu de scolarisation de nos enfants est à proximité de notre domicile.
- Par ailleurs, je devais m'installer en tant qu'auto-entrepreneur à mon domicile, si je dois louer un bureau, cela s'ajoute aux frais encourus.
- A tout ceci s'ajoute un préjudice moral, une situation complexe pour l'ensemble de la famille, pas de logement de nombreux soucis et interrogations générant des tensions et une certaine usure, amplifiée par un éloignement géographique.

Ci dessous, le modèle de gérance identique au notre
http://cabinet-olivier.presquile.net/sommaire/pdf/cabinet_olivier_mandat_de_gestion.doc

Cdmt

Par Visiteur

Chère madame,

Dans ce cas, si votre préjudice est inférieur à 10 000 euros, vous pouvez saisir le tribunal d'instance du lieu où l'agence a son siège social. Si le préjudice est supérieur, de pas beaucoup, il vaut mieux le minimiser sinon votre litige relèvera de la compétence du Tribunal de grande instance: Procédure plus longue, avocat obligatoire etc.

Très cordialement.