Forum-juridique.net
LE 1er POINT D'ACCÈS GRATUIT AU DROIT

Probleme de gestion du mandataire (proprio régime robien)

Par Visiteur

Je suis proprio d'un T3 acheté en VEFA sous régime De Robien recentré fin 2006, livré en 02/2008 et loué entre 05/2008 et 03/2009.
Les 3 mois de carence locative entre 02/2008 et 05/2008 ont été couverts par l'assurance SECURIMMO (Contrat Groupe OMNIUM, à priori en relation avec de GAN assurances ?), prise via mon mandataire de gestion (OMNIUM GESTION à Toulouse), lui-même filiale du promoteur OMNIUM qui a fait la résidence.
Le mandat de gestion a été pré signé en annexe au mandat de gestion par mes soins en 05/2006, et contresigné par OMNIUM FINANCE en 10/2007.
Le 1er locataire entré en 05/2008 est parti le 1/3/2009, et un autre a été trouvé depuis le 15/5/2009.

La période de 2.5 mois entre les 2 locataires devait être couverte par l'assurance vacance locative du même contrat ayant couvert la carence initiale, mais à date, je n'ai toujours pas eu de remboursement.
Mon gestionnaire OMNIUM GESTION m'affirme avoir tout fourni à l'assureur, et que celui-ci a demandé des compléments d'infos non prévus au contrat, mais que tout devrait rentrer dans l'ordre, mais je crois savoir qu'un litige existe entre eux.
Malgré mes demandes répétées, je n'arrive pas à savoir ce qu'il en est par OMNIUM GESTION, et pas non plus à récupérer les coordonnées directes de l'assureur et le numéro de dossier afin de savoir si c'est bien l'assureur qui pose problème et pourquoi, ou si c'est mon gestionnaire qui me prend pour une poire.

De plus, lors de la vacance locative, j'ai amené plusieurs locataires potentiels au gestionnaire (ayant un mandat avec lui !) alors que le gestionnaire me disait que nous devrions baisser le loyer car il n'avait pas de demandes, et c'est avec mon insistance que mi 05/2009, comme par enchantement, un locataire a été trouvé au loyer annoncé sans problème finalement.

Toujours dans les doléances, j'ai eu souvent à souffrir de décalage d'un mois de tréso sous prétexte que le locataire payait par chèque, et j'ai donc demandé qu'il demande un paiement par virement, ce qui a été fait à posteriori pour le 1er locataire, mais qui ne semble de nouveau plus être le cas pour le nouveau.

Enfin, lors du mandat signé fin 2006 et qui a pris naissance lors de la livraison du bien (en 02/2008), les honoraires payables par le proprio étaient prévus sur un montant fixe de 560 ? réparti à moitié pour le proprio et moitié pour le locataire.
Lorsque le 1er locataire a été trouvé, OMNIUM m'a indiqué que les honoraires pour le 1er locataire étaient gratuits, mais que pour les prochaines locations, ce serait 1 mois de loyer HC (soit 758 ?) pour le proprio, et 1 mois de loyer HC pour le locataire, soit un total de 1516 ? répartis à moitié pour chacun.
J'ai donc expliqué que mon mandat ne prévoyait pas cela, comme indiqué précédemment, et la directrice de leur équipe gestion m'a eu au téléphone pour me dire qu'ils avaient changé leurs tarifs pour respecter une nouvelle loi parue récemment (en 2005 je crois !), ce qui expliquait la hausse.
Après vérif, la fameuse loi stipulait qu'il fallait que les honoraires des gestionnaires soient répartis par moitié entre proprio et locataire, mais pas le montant. J'ai donc rétorqué que le respect de la loi était déjà le cas dans le mandat que j'avais signé (moitié proprio et moitié locataire), et qu'il n'était nulle question que je paie plus.
Elle en avait convenu par téléphone, refusant de me l'écrire même si des échanges par email le sous entendent, et m'avait dit que si je payais les honoraires prévus dans leurs nouvelles conditions, leur société mère OMNIUM FINANCE me rembourserait la différence parallèlement à concurrence du montant maxi prévu par mon mandat.

Mon mandat pré signé en 05/2006 par mes soins et signé finalement en 10/2007 par OMNIUM FINANCE est de 3 ans, avec prise d'effet à la livraison du bien, soit le 05/02/2008 et donc jusqu'au 04/02/2011 avec préavis de 3 mois avant la fin de la première période de 3 ans.
Au passage, je précise que la mandat et établi au nom de OMNIUM GESTION alors qu'il est signé par un tampon OMNIUM FINANCE (maison mère), je ne sais pas si cela est valable ou peut être dénoncé comme caduque et me permettre une sortie par anticipation ?

En conséquence de tout cela, je souhaite :
- récupérer mes loyers vacants (environ 1500 ? nets pour 2.5 mois)

- obliger mon mandataire à ne me facturer que les honoraires prévus au mandat signé, et non ceux de ses nouvelles conditions commerciales, en simple respect de contrat
- obliger mon mandataire à me verser les loyers le mois concerné et non 1 mois + tard sous prétexte de chèques parvenus 2 ou 3 jours trop tard par les locataires, en utilisant obligatoirement le virement, ou en décalant la date de virement du mandataire vers mon compte de quelques jours (mais pas de 1lmois !), ce que je lui ai déjà demandé
- changer si possible de mandataire au plus tôt, sachant que si le mandat est de 3 ans, l'assurance signée par son intermédiaire est de 9 ans ferme renouvelable, et que je souhaite s'il le faut en sortir pour prendre un autre assureur pour les impayés et vacance locative néanmoins pour couvrir le De Robien

Pouvez-vous me conseiller sur ce dossier complexe, sachant que sur les sujets d'assurance, j'ai déjà envoyé des emails et parfois menaçant de dépôt de plainte à OMNIUM, mais que je n'obtiens pas de réponse claire si ce n'est des écrits standards me disant que tout suit son cours ?

Par Visiteur

Bonjour,

Je vais répondre point par point. Si toutefois, j'oublie quelque chose, n'hésitez pas pour me le signaler.

récupérer mes loyers vacants (environ 1500 ? nets pour 2.5 mois)

Il faut agir directement contre l'assureur. Le fait que l'entreprise OMNIUM gère votre location ne vous prive pas du droit de gérer ce litige directement avec l'assureur. Si vous ne possédez pas les coordonnées de l'assureur, chose qui m'étonne dans la mesure où vous avez bien signé un contrat avec eux, vous pouvez mettre en demeure OMNIUM GESTION de vous délivrer ces coordonnées.

obliger mon mandataire à ne me facturer que les honoraires prévus au mandat signé, et non ceux de ses nouvelles conditions commerciales, en simple respect de contrat

Sur ce point, vous avez totalement raison. C'est une bête application de l'article 1134 du Code civil qui dispose que les "conventions légalement formées tiennent lieu de loi à ceux qui les ont faites". Si vous n'avez pas déjà payé, vous pouvez vous contenter de leur régler que l'ancien montant. Si en revanche, ces honoraires supplémentaires ont déjà été payées, il vous faut agir sur le fondement de l'action en répétition de l'indu, devant le tribunal d'instance.

En tout état de cause, la proposition de OMNIUM consistant à vous dire de payer quitte à vous faire rembourser après par la maison mère n'a aucun sens. Pourquoi payer si c'est pour vous faire rembourser après?

obliger mon mandataire à me verser les loyers le mois concerné et non 1 mois + tard sous prétexte de chèques parvenus 2 ou 3 jours trop tard par les locataires, en utilisant obligatoirement le virement, ou en décalant la date de virement du mandataire vers mon compte de quelques jours (mais pas de 1lmois !), ce que je lui ai déjà demandé

Plus compliqué, il faut regarder les modalités de versement dans votre contrat. En tout état de
cause, si le paiement du loyer par le locataire est irrégulier et qu'il utilise des chèques, on ne peut pas le contraindre à payer d'une autre façon. S'agissant du reversement de OMNIUM vers vous, il faut regarder le contrat. Mais honnêtement, vous aurez du mal à obtenir une condamnation pour un dépassement des délais inférieurs à un mois.

changer si possible de mandataire au plus tôt, sachant que si le mandat est de 3 ans, l'assurance signée par son intermédiaire est de 9 ans ferme renouvelable, et que je souhaite s'il le faut en sortir pour prendre un autre assureur pour les impayés et vacance locative néanmoins pour couvrir le De Robien

Vous êtes le contractant de la prestation d'assurance, pas votre intermédiaire. Il s'en suite que la résiliation du contrat avec Omnium n'entraine pas résiliation du contrat d'assurance. Vous pourrez tout à fait partir avec le même contrat d'assurance, inchangé.

Pouvez-vous me conseiller sur ce dossier complexe, sachant que sur les sujets d'assurance, j'ai déjà envoyé des emails et parfois menaçant de dépôt de plainte à OMNIUM, mais que je n'obtiens pas de réponse claire si ce n'est des écrits standards me disant que tout suit son cours ?

Vous pouvez saisir le tribunal afin de faire condamner à OMNIUM à vous délivrer les documents nécessaires à l'indemnisation par l'assurance.

Très cordialement.

Par Visiteur

Merci beaucoup pour ces réponses claires et rapides.
Une petite précision sur le dernier point :
J'ai bien compris par votre réponse que je peux garder l'assureur sans pour autant conserver le mandat de gestion.
Mais ma question concernait surtout le mandat de gestion. Puis-je le "casser" avant les 3 ans requis ?
Par exemple mettant en avant une "perte de confiance" de ma part dans mon mandataire (suite à tous ces problèmes !), ou simplement en le mettant en demeure de me forunir dossier complet pour l'assurance en indiquant qu'il n'a pas rempli ses obligations en ne répondant pas à mes questions (sauf à prouver que je lui les ai posées car je n'ai utilisé que les emails pour cela et ai eu des réponses pas écrit mais trop générales et en aucun cas avec des réponses claires comme demandées (un juge en jugerait facilement !).
Comment le faire ? LRAR en même temps que je demanderai au locataire d'arrêter de verser les loyers chez lui mais directement ailleurs (autre angence ou moi-même) ? Je devrai alors récupérer la caution versée par mon locataire ?
Si je ne peux pas casser tout de suite, dans 3 ans (enfin 1.5 an maintenant !), dois je faire une LRAR pour arrêter 3 mois avant la fin des 3 ans, et ceci peu importe s'il y a alors à ce moment là des locataires en place ou non, ou dois-attendre une vacance locative pour casser le contrat en faisant valoir qu'il ne sont pas aptes à trouver un locataire et en prenant quelqu'un d'autre ?
Merci.

Par Visiteur

Bonjour,

Mais ma question concernait surtout le mandat de gestion. Puis-je le "casser" avant les 3 ans requis ?

En principe non sauf si l'autre partie est d'accord. En revanche, vous pouvez tout à fait demander en justice la résiliation judiciaire du contrat pour cause d'inexécution par Omnium gestion de ses obligations contractuelles.

Vous pourrez faire valoir le fait qu'elle n'a rien fait pour retrouver des locataires par exemple, et que c'est vous qui vous êtes démené.

Si je ne peux pas casser tout de suite, dans 3 ans (enfin 1.5 an maintenant !), dois je faire une LRAR pour arrêter 3 mois avant la fin des 3 ans, et ceci peu importe s'il y a alors à ce moment là des locataires en place ou non, ou dois-attendre une vacance locative pour casser le contrat en faisant valoir qu'il ne sont pas aptes à trouver un locataire et en prenant quelqu'un d'autre ?

Si vous préférez attendre le terme du délai de 3 ans pour résilier, vous devez bien respecter le préavis de 3 mois. Vous n'avez pas attendre une éventuelle vacance locative.
L4agence devra alors vous transmettre à vous ou à la nouvelle agence l'ensemble des documents nécessaires: Bail en cours, caution etc.

Très cordialement.

Par Visiteur

Parfait, clair, merci encore. Cdt.