



Mandat gestion immobilière

Par Roucky

Bonsoir,
J'ai acheté un appartement le 6 octobre, vendu occupé. Entre le compromis et l'acte, les locataires ont donné leur préavis et quitté les lieux le 1er novembre. Fin septembre, l'agence (qui gérait le bien pour l'ancien propriétaire) a publié une annonce et organisé des visites et a trouvé de nouveaux locataires entrés le 5 novembre.

Aujourd'hui, l'agence me facture l'intégralité des frais de mise en location, alors qu'au moment des démarches je n'étais pas encore propriétaire et n'avais signé aucun mandat de gestion avec eux. J'ai seulement signé mon mandat le 9 octobre. Selon moi, je ne devrais payer que les frais d'état des lieux et de rédaction du bail, réalisés après que je sois devenue propriétaire et non ceux concernant la mise en ligne, les visites?

Ont-ils le droit de me facturer ces honoraires sans mandat de gestion en vigueur à cette date ?

Cordialement,

Par isernon

bonjour,

aviez-vous indiqué à l'agence que vous vouliez relouer votre nouveau bien ?

salutations

Par Roucky

Non l'agence ne m'a pas contacté pour savoir si je souhaitais ou non le mettre en location car elle a considéré qu'elle devait exécuter le mandat en cours avec l'ancien propriétaire.

Par yapasdequoi

Bonjour,
A quelle date a commencé votre mandat ? Ce sont les frais à compter de cette date que l'agence peut vous réclamer. Sauf si ce mandat prévoit autre chose, les frais antérieurs sont à facturer au précédent propriétaire.

Par Nihilscio

Bonjour,

Vous ne dites rien de vos échanges avec le vendeur au sujet du changement de locataire. Il serait étonnant que le vendeur ait laissé l'agence chercher un nouveau locataire sans vous en parler. L'ancien locataire ayant quitté le logement alors que vous étiez déjà propriétaire, c'est vous qui avez profité des services de l'agence. Que ces frais ne soient pas facturés au vendeur mais à vous s'explique par la situation de gestion d'affaire dans laquelle s'est trouvé le vendeur à votre égard. En signant le mandat de gestion quelques jours après la vente, vous avez ratifié la continuité de la gestion à votre profit par le vendeur entre la date de l'avant contrat et la date de l'acte authentique.

En pur droit, l'agence aurait dû adresser sa note d'honoraires à l'ancien propriétaire mais ce dernier aurait été fondé à vous en demander le remboursement.

L'acte de vente ne contient-il aucune clause à ce sujet ?

Par Roucky

Bonjour à tous,
Merci pour vos réponses.

Le mandat a commencé le 9 octobre lorsque je l'ai signé.

Je n'ai eu aucun échanges avec les vendeurs, tout s'est fait par l'intermédiaire de l'agent immobilier car les vendeurs ont déménagé dans le sud de la France et j'ai acheté en Normandie. L'agent immobilier ne s'occupait pas de la location immobilière donc n'était pas au courant que les anciens locataire avaient donné leur préavis, il l'a sur fin septembre et me l'a dit à ce moment et m'a informé que l'agence avait déjà trouvé de nouveaux locataires.

Dans le compromis, aucune clause n'est prévu à cet effet, à part la mention « vendu loué », car au moment du compromis les anciens locataires étaient encore là et n'avaient pas encore donné leur préavis.

Il y est écrit « le présent mandat prend effet, à compter de la date de sa signature ».

Donc aucune ligne mentionne les frais occasionné dans le cas d'un départ du locataire ou pour la recherche.

Et il en est de même dans l'acte de vente, aucune clause est prévue concernant les frais d'honoraires de gestion ou encore leur répartition.

Merci.

Par Nihilscio

Bonjour,

On peut considérer la demande de l'agence de deux manières opposées.

La première est fondée sur la lettre du contrat de gestion de l'ancien propriétaire et conduit à mettre à la charge de ce dernier les frais engagés par la nouvelle location.

La seconde est fondée, plutôt que sur la gestion d'affaire, sur les dispositions relatives à l'enrichissement injustifié, articles 1303 à 1303-4 du code civil.

Si vous refusez de payer la note d'honoraire de l'agence, celle-ci vous répondra probablement que la continuité de la gestion s'est faite dans votre intérêt. Si l'agence n'avait pas cherché un nouveau locataire, vous auriez dû vous en préoccuper après le 6 octobre et, comme vous avez donné mandat à l'agence le 9 octobre, vous en auriez chargé l'agence et vous auriez été redevable de ses honoraires. Finalement, vous n'avez rien perdu et c'est l'ancien propriétaire qui subirait une perte s'il devait payer l'agence. Il s'en déduit que l'agence vous adresse sa note d'honoraires à juste titre.