



Le gestionnaire ne fait pas son travail

Par lauren505

Bonjour et merci par avance pour votre aide.

Je suis propriétaire d'un appartement dans ma ville natale et j'ai déménagé à l'autre bout de la France. Je l'ai donc confié à une agence de gestion. Mes parents habitent toujours dans cette ville, mais nous n'avons plus les clés de mon appart.

En Juillet le locataire a posé son préavis pour fin septembre. Le gestionnaire m'a dit le 7 juillet qu'ils allaient faire leur possible pour re-trouver un locataire.

En le 9 Novembre, j'ai remarqué qu'aucun loyer ne m'a été versé pour Octobre. J'envoie un email à ma gestionnaire demandant pourquoi. Je relance chaque jour, puis ajoute la comptable, et je reçois une réponse laconique le 14 Novembre "Votre bien est vide depuis le 30 septembre".

Je demande donc "Pourquoi est ce que la gestionnaire de mon bien ne me répond pas? Est ce que vous avez une explication à me fournir concernant le fait que je n'ai jamais été informée de cela et que je le découvre aujourd'hui?"

Merci de me fournir un état détaillé de toutes les démarches effectuées de votre part pour trouver un nouveau locataire depuis le 7 Juillet 2025, date à laquelle vous m'avez indiqué via e-mail que "Nous mettons tout en œuvre pour relouer votre bien le plus rapidement possible." de la part de Madame Elie. (Annonces publiées, visites organisées, dossiers reçus)

Est ce que vous savez si mon bien est en bon état ? Il est vide depuis plus d'un mois, est ce que vous êtes sur qu'il n'y a pas de squatteurs? Quel est le calendrier précis des actions que vous allez mettre en place pour trouver un nouveau locataire?"

Depuis, j'ai eu une réponse le 17 disant "Le bien est en diffusion sur de nombreux sites et j'ai eu quelques demandes depuis, il y avait des clients solvables et d'autres non.

J'ai effectué quelques visites qui n'ont pas abouti à une candidature ou une signature. "

Chaque jour je relance pour avoir des réponses à mes autres questions. Je ne vois mon bien sur aucun sites. Je pense qu'ils mentent et qu'ils n'ont rien fait. Je donnais évidemment 9% des loyers pour qu'ils s'occupent de cela.

J'en suis à une perte sèche de 800 euros (Octobre + Novembre). J'ai peur des dégâts occasionnés par le fait qu'il fait très froid et qu'il n'y a pas de chauffage.

Qu'est ce que je peux faire?

Par yapasdequoi

Bonjour,

Avez-vous adressé un courrier RAR à votre mandataire ? Des emails sont souvent insuffisants. Après vous pouvez résilier le mandat (préavis à respecter) et le confier à une autre agence.

Vous pouvez aussi publier vous mêmes des annonces et renvoyer vers l'agence pour des visites. Mais avez-vous des photos récentes ? Si le visiteur est déçu c'est fini.

Ou encore tenter d'analyser la situation plus froidement :

- le loyer est-il adapté au marché local ?
- l'état du bien (DPE ? vétusté ?) est-il satisfaisant ?
- l'environnement s'est-il dégradé ? commerces ? écoles ? transports ?
- etc.

Par lauren505

Bonjour,

Je n'ai pas adressé de courrier, mais je ne sais également pas reelement quoi y mettre? Est ce que je peux leur demander un dédommagement pour cause d'inaction?

Je n'aurai pas vraiment de problème a demander à mes parents de s'en occuper pour moi (car je ne suis pas sur place et j'ai des problèmes de santé qui m'obligent à rester de l'hopital dans lequel je suis suivie), mais comme je l'ai dit, je n'ai pas les clés et donc non pas de photos récente, ni de moyen de nettoyer ou de voir l'état réel de l'appartement.

Le probleme, c'est que je ne pense pas qu'il y ait eu des visites. Comme je le dis, je ne trouve pas l'annonce de mon bien nulle part. Ils ne répondent pas du tout alors que je leur demande de m'envoyer le lien. Je veux savoir quels sont mes recours contre le fait qu'ils n'ait pas fait leur travail depuis 4 mois.

Par yapasdequoi

Le courrier doit rappeler les précédents mails (date et contenus) et mettre en demeure l'agence de vous fournir un rapport d'activité pour la relocation : nombre d'annonces publiées, où et quand ? nombre de visites de candidats dates et les résultats ?

Demandez aussi à vos parents de visiter avec l'agence. Ils verront bien s'il faut des travaux de rafraîchissement. Mais surtout renseignez vous pour vérifier que le prix est dans la bonne fourchette (voir les annonces des biens similaires à proximité)

Par janus2

J'ai peur des degats occasionné par le fait qu'il fait très froid et qu'il n'y a pas de chauffage.

Bonjour,
Pourquoi n'y a t-il pas de chauffage ? Un bien inoccupé peut être chauffé, non ? Sauf si chauffage particulier (bois). Personnellement, j'ai en ce moment un bien vide (maison individuelle), la chaudière à gaz est en action pour conserver une température correcte et éviter l'humidité.

Par yapasdequoi

Pour un appartement, même si le chauffage individuel est coupé, il ne devrait pas y avoir de dégâts. Dans une maison c'est plus problématique.

Envoyez vos parents visiter ! Et ne vous faites pas des noeuds au cerveau : baissez le loyer, il y aura plus de candidats...

Par lauren505

@yapasdequoi
Merci pour votre réponse. Le prix est dans la bonne fourchette, il est plus bas que le prix du marché. Je dis qu'ils n'ont PAS POSTÉ d'annonce. Je dis qu'il ne peut y avoir de réponses puisqu'il n'y a d'annonces nulle part. c'est ça le probleme.

je vais adresser un courrier et demander à faire visiter à mes parents, mais je pense qu'ils ne vont juste pas répondre.

Par lauren505

@janus : Je n'ai pas les clés, je suis à l'autre bout de la France et ils ne me répondent pas. Comment puis-je savoir si le chauffage de l'appartement est allumé au non? Oui bien sur, le chauffage pourrait etre allumé, ou bien il pourrait ne pas l'etre. Il y a aussi peut etre une famille qui s'est installée qui sait, comme je le dis, j'ai posé la question et ils ne m'ont pas répondu.

C'est l'objet de mon message, quels sont mes recours juridiques à un gestionnaire qui n'a pas cherché de locataire pendant 4 mois et qui ne me répond pas?

Par yapasdequoi

Vos recours sont dans le mandat de gestion. Les obligations des parties y sont indiquées. Si l'agence ne remplit pas ses obligations contractuelles, il faut la mettre en demeure (par courrier RAR, pas par mail) et donner un délai impératif, puis résilier le contrat pour faute.