



## Abus de confiance de mon agence immobilière

-----  
Par Visiteur

Monsieur,

Je suis propriétaire d'un local commercial à clichy.

La gestion est sous-traitée à une Agence immobilière. Nous avons signé avec cette dernière un mandat de gestion renouvelable tacitement tous les ans.

Je viens d'apprendre que le bail commercial de 9 ans débuté en 2001 vient d'être renouvelé à l'initiative de l'agence. Celle-ci a envoyé un congé avec offre de renouvellement à notre locataire il y a six mois sans nous en faire part ni par oral , ni par écrit.

Nous sommes aujourd'hui devant le fait accompli.

Mon Épouse et moi nous sentons abusés par cette agence d'autant plus que les loyers sont très bas (3900 euros/an hors charges pour un 30 mètres carré de surface bien placé dans clichy).

Question:

Si j'entame une procédure contre l'agence pour abus de pouvoir (ou abus de confiance), avons-nous une chance de gagner et de rendre nulle cette offre de renouvellement ?

Dans le cas où l'offre de renouvellement devient nulle, rentre-t-on dans le cas de figure de la tacite reconduction qui transformerait le bail en contrat à durée indéterminée avec résiliation possible dans les 6 mois ?

Merci d'avance.

Cordialement.

-----  
Par Visiteur

Cher monsieur,

Je suis propriétaire d'un local commercial à clichy.

La gestion est sous-traitée à une Agence immobilière. Nous avons signé avec cette dernière un mandat de gestion renouvelable tacitement tous les ans.

Le mandat que vous avez signé met-il à la charge de l'agence le soin de renouveler le bail commercial ?

Très cordialement.

-----  
Par Visiteur

Monsieur,

Je ne peux pas répondre de manière certaine à votre question car je n'ai pas le document sous les yeux.

Il s'agit d'un mandat de gestion standard.

Nous avons hérité du commerce en 2004 donc après la signature du bail de 9 ans qui a eu lieu en 2001.

Si l'agence l'a fait , j'imagine qu'elle en a le droit (même si cela reste effectivement à confirmer).

Ma question porte sur un possible recours en justice en cas d'abus manifeste de la part de l'agence (même si celle-ci en a contractuellement le pouvoir via le mandat).

Je peux vous envoyer une copie du mandat si vous voulez. Préciser moi le moyen de vous le faire parvenir > email ?

Cdt.

-----  
Par Visiteur

En complément d'information:

Le mandat de gestion prévoit:

"1- MISSION - POUVOIRS

En conséquence du présent mandat, le mandat autorise expressément le mandataire à accomplir, pour son compte et en son nom, tous actes d'administration notamment:

(...)

--Recherche des locataires, louer et relouer le(s) bien(s) après avoir avisé le mandat de la vacance du ou des biens(s), renouveler les baux aux prix, charges et conditions que le mandataire jugera à propos;

(...)

--rédiger les baux, avenants -ou leur renouvellement- les signer; -donner et accepter tous congés;"

-----  
Par Visiteur

Cher monsieur,

--Recherche des locataires, louer et relouer le(s) bien(s) après avoir avisé le mandat de la vacance du ou des biens(s), renouveler les baux aux prix, charges et conditions que le mandataire jugera à propos;

(...)

--rédiger les baux, avenants -ou leur renouvellement- les signer; -donner et accepter tous congés;"

Dans la mesure où cela figure expressément dans le mandat, alors le mandataire ne commet pas de faute en renouvelant le bail commercial du locataire. IL n'y a donc pas possibilité d'obtenir la nullité du bail commercial sur ce fondement puisque le mandataire n'a pas outrepassé ses droits.

Par contre, compte tenu du loyer sous-évalué, vous pouvez mettre en cause la responsabilité du mandataire pour faute dans l'exercice de sa gestion sur le fondement des articles 1134 et 1147 du Code civil. Une telle action ne vous permettra pas d'obtenir la nullité du bail mais uniquement d'avoir des dommages et intérêts.

Je vous invite à prendre un avocat si vous désirez poursuivre dans cette voie.

Très cordialement.