Agence refuse de clôturer les comptes après fin de mandat

Par cgravedocteur

Bonjour,

J'avais un bien immobilier locatif (au nom d'une SCI) dont la gestion était confiée à une agence. Depuis janvier, l'agence est devenue malhonnête :

1/ Elle encaisse les loyers mais ne me les reverse pas. Le prétexte invoqué est mensonger (j'ai la preuve)

2/ En avril le bien a été vendu. J'ai annoncé la vente et j'ai dénoncé le contrat de gérance par LRAR. Depuis l'agence refuse de clôturer les comptes. Lors d'une dernière mise en demeure, elle prétend avoir besoin de la copie intégrale de l'acte de vente pour clôturer les comptes. Tous les détails sont écrits (courriers ou emails).

Les recours amiables étant épuisés, et les menaces de porter l'affaire en justice infructueuse, je suis décidé à entamer une procédure.

D'où mes questions :
1/ quel est le tribunal compétent ?
2/ quelle est la qualification appropriée pour ce délit ?

merci de votre aide.

Par ESP

Bonjour
Comme les assurances, les agences demandent souvent l'attestation notariée de vente.
Concernant les loyers, il peut y avoir abus de confiance puni par l'article 314-1 du Code pénal. Il y a donc lieu de voir un avocat ou avertir cette agence que vous aller déposer plainte si elle ne régularise la situation au plus vite.

Par cgravedocteur

@ESP. L'attestation de vente a été fournie à l'agence. Ce qu'elle demande, c'est la copie de l'acte de vente !

Leur mauvaise foi est patente. Ca fait 2 ans qu'ils me font des coups bas. C'est une agence "charognarde" ; j'ai appris par la suite que c'est une technique courante dans la profession : faire mourrir les biens qui leur sont confiés en gestion de manière à les racheter à vil prix quand le fruit est mûr. Malheureusement ça a échoué. Ils m'ont effectivement contraint à vendre mon bien mais j'ai trouvé un marchand de bien concurrent qui me l'a acheté au prix du marché. L'agence est furieuse d'avoir "perdu" ce bien qu'ils convoitaient depuis des années. Ils cherchent maintenant simplement à me nuire pour se venger.

En tout état de cause, le recours aux tribunaux s'avère nécessaire. Soit ils ne répondent pas à mes mises en demeure, soit ils formulent des demandent abracadabrantes (comme l'acte de vente).

D'ou mes questions :
- comment qualifier juridiquement les délits : 1/ de refuser de me verser le produit des loyers qu'ils ont encaissés durant des mois avant la vente (plusieurs milliers d'euros) ; 2/ de refuser de clôturer les comptes malgré les mises en demeure
- quel est le tribunal compétent ? (tribunal judiciaire ou tribunal de commerce ?)

Merci.