



Récupérer le dépôt de garantie

Par **Krysscool**, le 11/05/2013 à 22:20

Bonjour,

Un propriétaire (A) donne mandat à une agence immobilière pour louer un petit immeuble en meublé.

L'agence loue ce bien en décembre 2010.

Début 2011, le locataire ne paye plus ses loyers. Après quelques timides relances infructueuses, l'agence indique au propriétaire que c'est à lui maintenant d'engager une procédure d'expulsion. Ce dernier, considérant qu'il a donné mandat à l'agence, refuse ces frais supplémentaires (il n'encaisse plus de loyers) et demande à l'agence de s'en charger. Elle refuse. Statu quo.

Le 24 février 2012, changement de propriétaire (B, moi). Je ne renouvelle pas le mandat de l'agence puisque le locataire ne paye plus ses loyers depuis près d'un an maintenant et qu'il n'habite plus dans le local. Pourtant le bail courre toujours. Je justifie auprès de l'agence de ma propriété, l'informe de mon intention d'engager une procédure d'expulsion et demande à me faire communiquer les justificatifs relatifs au locataire : bail, état des lieux, montant des loyers et charges impayés.

En avril 2012, la procédure d'expulsion est terminée. Je récupère le logement dans un état pitoyable.

Je demande à l'agence de me restituer le dépôt de garantie. Elle me répond que le propriétaire A a rompu en juillet 2012 le mandat qu'il lui avait donné. L'agence a alors restitué le dépôt de garantie au propriétaire A.

Mes questions sont les suivantes :

- Qui devait engager la procédure d'expulsion ? Propriétaire A, B ou agence ? A qui incombait la charge financière de l'avance des frais de procédure ?
- Une fois le changement de propriétaire connu de tous, qu'advenait-il du mandat du propriétaire A à l'agence ?
- L'agence connaissant le nouveau propriétaire et ses intentions, à qui devait-elle rendre le dépôt de garantie ?

Pouvez-vous, pour chacune de vos réponses, indiquer les textes auxquels vous vous référez ?

Merci pour vos réponses.

Cordialement

Par **HOODIA**, le 15/05/2013 à 07:56

Reste à départager qui doit faire quoi ,en fonction de la lecture attentive du mandat de gestion.....

Par **janus2fr**, le **15/05/2013** à **08:07**

Bonjour,

[citation]Mes questions sont les suivantes :

- Qui devait engager la procédure d'expulsion ? Propriétaire A, B ou agence ? A qui incombait la charge financière de l'avance des frais de procédure ?

[/citation]

Historiquement, seul le propriétaire en titre pouvait engager la procédure, donc quand A était propriétaire, c'est lui qui pouvait le faire (s'il le souhaitait), assisté ou pas de l'agence selon le mandat passé entre eux, après la vente à B, seul B pouvait lancer la procédure.

Les frais de procédure incombent, c'est une lapalissade, à celui qui lance la procédure. A lui de prévoir d'en demander remboursement au juge...

[citation]

- Une fois le changement de propriétaire connu de tous, qu'advenait-il du mandat du propriétaire A à l'agence ?

[/citation]

Le mandat tombe de lui-même en cas de vente du bien en gestion.

Donc dès la vente du bien de A à B, l'agence n'avait plus de mandat.

[citation]

- L'agence connaissant le nouveau propriétaire et ses intentions, à qui devait-elle rendre le dépôt de garantie ? [citation]

L'agence ne pouvait rendre le dépôt de garantie (si elle l'avait gardé, ce qui est rare, en général c'est le propriétaire qui le garde) qu'aux personnes avec qui elle avait un contrat, donc le propriétaire A.