Image not found or type unknown

La liquidation judiciaire d’une agence immobilière : cas des propriétaires - mandants de l’agence

publié le **07/02/2017**, vu **14151 fois**, Auteur : Franck AZOULAY

Selon la loi du 2 janvier 1970, le mandant d’une agence immobilière en liquidation judiciaire, c'est-à-dire le propriétaire lui ayant confié la gestion de son bien, n’a pas à déclarer sa créance de restitution.

Cette règle constitue une réelle exception dans le cas d’une liquidation judiciaire.

En effet, dans le cadre d’une liquidation judiciaire d’une entreprise, les créanciers de l’entreprise doivent déclarer leur créance afin de bénéficier de leur droit de poursuite.

Or, les créanciers d’une agence immobilière ne sont pas des créanciers ordinaires : la créance du mandant figure sur un compte de dépôt spécifique.

Par conséquent, ces sommes versées, notamment les loyers perçus ou le dépôt de garantie du locataire, ne sont pas entrées dans le patrimoine de l’agence immobilière.

De ce fait, le mandant de l’agence immobilière, à savoir le propriétaire, peut agir directement contre le garant financier de l’agence immobilière, sans que celui-ci puisse opposer le défaut de formalité de déclaration des créances.

Dans un arrêt récent de la cour de cassation en date du 18 janvier 2017, à la suite de la liquidation judicaire d’une agence immobilière exerçant une activité d’administrateurs de bien, un mandant de l’agence a déclaré ses créances au titre des loyers encaissés en sa qualité de mandataire.

Le juge commissaire a admis la créance.

La société auprès de laquelle l’agence avait souscrit une garantie financière a formé une réclamation contre l’état des créances.

Le juge commissaire a rejeté la réclamation de la société en précisant que la déclaration de créances par les propriétaires n’exonère pas le garant de son engagement.

La cour de cassation a confirmé cette analyse en indiquant que rien n’interdit au mandant de déclarer sa créance de restitution afin de la voir admettre.

Dès lors, l’admission de la créance n’a nullement pour effet d’exonérer le garant financier de son obligation.

Je reste à votre entière disposition pour toute action ou information (en cliquant ici)**.**

Cabinet AZOULAY AVOCATS

Avocats à la Cour

27 Boulevard Malesherbes - 75008 Paris

01 40 39 04 43

contact@azoulay-avocats.com

www.azoulay-avocats.com

Copyright © 2024 Légavox.fr - Tous droits réservés