



L'agence est-elle en faute

Par **stephanie62**, le **19/08/2012 à 09:50**

Bonjour,

Je vous explique mon problème :

Mon père loue une maison via une agence immobilière (donc le bailleur est l'agence suite à une signature d'un mandat)

Les locataires sont arrivés début octobre 2011 et ont commencé à ne plus payer le loyer depuis décembre 2011 (ils versent une petite partie de temps en temps).

L'agence a fait appel à un huissier en juillet et donc un commandement a été envoyé au locataire.

Le problème est que je viens d'apprendre que la locataire a démissionné de son CDI.

Du coup je débarque à l'agence en demandant le dossier complet fourni par les locataires à leur arrivée dans les lieux.

Je constate que sur un document le mandataire a écrit comme revenu mensuel du locataire : 1705€ alors que cette somme est le salaire de base du locataire (son salaire net à payer est de 1060€)

De même pour la femme, le mandataire a indiqué le salaire brut au lieu du net .

J'ai entendu dire que pour une location le loyer ne doit pas dépasser 33% du revenu net du foyer si c'est le cas une caution doit être exigé.

L'agence n'a pas demandé de caution et donc le loyer était à 50% du revenu net.

De plus la locataire n'a fourni que 2 fiches de paie au lieu de 3 (il manque la dernière)

Puis-je attaquer l'agence immobilière pour faute professionnelle ?

Merci par avance de votre aide

Par **youris**, le **19/08/2012 à 09:59**

bjr,

selon une jurisprudence récente, l'agence immobilière doit s'assurer de la solvabilité du locataire.

voir ce lien: <http://www.jurisprudentes.net/L-agent-immobilier-doit-verifier,6293.html>

cdt

Par **janus2fr**, le **19/08/2012 à 10:00**

Bonjour,

Il n'existe aucune règle en la matière. Le bailleur est libre de choisir ses locataires et de se

fixer ses propres règles.

Certains veulent des locataires qui gagnent au moins 3 fois le loyer, d'autres 4 fois, d'autres n'ont aucune exigence. Idem pour les cautions, certains bailleurs en veulent une, d'autres deux, et d'autres encore prennent une assurance pour les loyers impayés ce qui leur interdit de prendre une caution.

Vous ne pouvez donc rien reprocher à l'agence sur ces seuls fondements.

En revanche, il faut revoir le mandat signé entre le bailleur (votre père) et son mandataire (l'agence), car c'est ce contrat qui détermine les droits et devoirs de chacun. Si votre père avait des volontés précises concernant les locataires, il a dû le faire noter dans le mandat, sinon, il ne peut pas reprocher à l'agence de ne pas avoir suivi ses directives.

Par **janus2fr**, le **19/08/2012 à 10:02**

Youris, le lien que vous donnez concerne une vente et non une location...

Par **stephanie62**, le **19/08/2012 à 10:24**

Merci pour vos réponses ultra rapide!

Je viens donc de vérifier le mandat que mon père a signé et rien n'est précisé sur le choix du locataire (revenu, etc...).

Donc en gros mon père s'est fait arnaqué par l'agence mais dans les règles de l'art !

Si je comprends bien on doit juste attendre la fin du commandement pour trainer en justice le locataire pour défaut de paiement mais en aucun cas l'agence pour mauvaise gestion.

Merci énormément pour votre aide.

Par **Christophe MORHAN**, le **19/08/2012 à 19:04**

la location n'est pas une science exacte et une activité sans risques.

A partir du moment où on loue, on accepte le risque de se confronter à un risque d'impayé.