



litige contrat gestion de mon appartement

Par **julie7692**, le **07/08/2012** à **00:29**

Bonjour,

Ayant reçu de très bons conseils précédemment de votre part, je m'en retourne à vous. Mon litige avec ma précédente locataire s'est résolu et j'ai donc décidé de mettre en gestion mon bien pour plus de professionnalisme et de simplicité pour moi.

Après nombreuses recherches insatisfaisantes, j'ai confié finalement mon bien à Direct Gestion avec qui j'ai signé un contrat de gestion locative.

Après plus de 2 mois et demi, aucun dossier ne m'a été transmis, impossible d'avoir les rapports d'activité relatif à mon appartement de la part de DG. Ils ont mis 2 agents immobiliers sur le coup mais rien n'y a fait alors que de mon côté en "particulier" j'avais des touches, dont une confirmée. N'ayant pas de contrat d'exclusivité avec DG j'ai décidé de mettre un terme à notre coopération et de pouvoir ENFIN louer mon appartement à un couple très bien.

J'ai donc transmis à DG par mail mon souhait de résilier le contrat du fait de la non réalisation de leur mission, la non transmission des rapports d'activité et un manque incontestable de communication et réactivité de leur part et voici leur réponse :

Madame,

Je prend note de votre courriel en date du 26/07/2012 dans lequel vous nous informez de votre volonté de mettre fin à notre mandat de gestion.

Je vous confirme par la présente que nous avons enregistré la date de la fin de notre collaboration.

Néanmoins, je me permets de vous préciser que conformément au mandat de gestion signé le 28.05.2012, et de sa durée initiale de deux ans, la somme de 1133.42€ reste due au titre des honoraires de fin de gestion anticipée.

Cette somme est calculée de la façon suivante :

Période restant : du 01.08.12 au 28/05/2014, soit

- Frais de paramétrage : 95,68€ TTC
- Frais de 1ère location : 149€ TTC
- Frais fixes : 21.53€TTC / trimestre et par lots = 157.89€
- Frais de gestion à 4% HT calculés sur le loyer + charges : 695€cc
(695€ x 4.78%TTC) x 22 mois = 730.85€

Total des honoraires dus : 1133.42€

Par conséquent, je vous prie de bien vouloir nous envoyer un règlement de ce montant dès

réception de la présente.

A défaut votre dossier sera transmis au service contentieux qui procèdera par tous moyens de droit au recouvrement de cette somme

Je vous remercie par avance de votre aide précieuse.

Cordialement,

Par **janus2fr**, le **07/08/2012** à **09:50**

Bonjour,

Vous ne pouvez effectivement pas résilier un mandat quand bon vous semble sans frais. Le mandat ne peut être résilié que à certaines dates (selon le mandat tous les ans, les 2 ans ou les 3 ans) et avec un certain préavis.

Là, vous actionnez la rupture anticipée du mandat qui n'est possible que si elle est prévue au mandat et qui peut donc comporter des frais de rupture anticipée.

Par **julie7692**, le **07/08/2012** à **19:26**

ENTendu.

Mais les frais qu'ils demandent équivalent à deux années de prestation alors que je romps le contrat pour non exécution de celui-ci. N'ont-ils pas des obligations de réalisation? Dois-je donc rester avec eux alors qu'ils ne font rien pour la location de mon appartement et que je n'obtient aucune réponse de leur part? Sans compter que je n'ai pas contrat d'exclusivité avec eux.

Ne puis-je donc pas résilier ce contrat pour manquement à leurs obligations? Je dois alors payer pour 2 années?

Merci de votre réponse

Cordialement,

Par **janus2fr**, le **07/08/2012** à **19:37**

Bonjour,

C'est le contrat signé (mandat) qui fait loi. Il faut donc le relire pour voir ce qui est prévu pour la résiliation anticipée.

Par **ArthurHoH**, le **11/02/2014** à **17:15**

Bonjour,

C'est sûr qu'au bout de seulement 2 mois et demi c'est pas vraiment possible de rompre un

contrat sans contrepartie... Est-ce que vous êtes parvenu à résoudre votre problème ?
Moi je suis avec Direct Gestion depuis un petit moment aussi. Au début je ne savais pas trop, j'avais l'impression de me faire ballader mais au final ils ont trouvé un couple de locataire avec qui ça se passe bien et à priori ils veulent renouveler leur bail en septembre prochain. Je croise les doigts parce que ça va être relou de trouver encore quelqu'un. Même si bon, à Bordeaux ça va y'a du monde... Donc voilà, je sais que ça peut être chiant mais des fois il faut savoir être patient. En tout cas moi tout roule et je touche mon loyer tous les mois ! :)
N'hésitez pas à me contacter si jamais le soucis persiste. je pourrai peut être en toucher deux mots à ma gestionnaire... j'espère que tout va rentrer dans l'ordre en tout cas. A plus tard !

Arthur

Par **ArthurHoH**, le **04/07/2014 à 14:29**

Bon du coup visiblement tout est rentré dans l'ordre ?
De mon côté avec Direct Gestion on a trouvé de nouveaux locataires pour septembre donc c'est très rassurant !

Par **janus2fr**, le **04/07/2014 à 16:41**

[citation]Au début je ne savais pas trop, j'avais l'impression de me faire ballader mais au final ils ont trouvé un couple de locataire avec qui ça se passe bien et à priori ils veulent renouveler leur bail en septembre prochain. Je croise les doigts parce que ça va être relou de trouver encore quelqu'un. [/citation]

Bonjour,

J'avoue avoir un peu de mal à comprendre ce passage...

Pourquoi dites-vous "à priori ils veulent renouveler leur bail en septembre prochain" ? Un bail, du moins lorsqu'il s'agit de la résidence principale du locataire, est à reconduction tacite. C'est à dire qu'à chaque échéance (tous les 3 ans en vide, tous les ans en meublé), il se reconduit automatiquement sans qu'il n'y ait rien à faire. Un locataire qui veut renouveler son bail ça n'a donc aucun sens...

Par **ArthurHoH**, le **24/09/2014 à 17:38**

Après m'être renseigné auprès de mon gestionnaire, j'ai effectivement raconté n'importe quoi haha... Vous comprenez pourquoi je passe par un gestionnaire maintenant non ?
Bref il s'agit d'un meublé et du coup le bail est d'un an. Ils ont juste pas donné de préavis donc c'est cool. Tout se passe bien.