



Problème acquisition et gestion investissement locatif aux USA

Par **Stephani2**, le **01/03/2015** à **12:56**

Bonjour,

Nous avons acquis une maison USA par le biais d'un mandataire français dans un objectif d'investissement locatif. Ce mandataire a géré la phase d'acquisition de la maison et devait également s'occuper de la gestion (via un intermédiaire en Floride).

Malheureusement, nous rencontrons actuellement les problèmes suivants sur ce bien :

1/ Sur l'acquisition

- Défaut d'information et de conseil : la rentabilité du produit n'est pas conforme à ce qui nous a été présenté, en effet le prix du bien était apparemment surévalué et dans l'analyse de la rentabilité les impôts à payer aux Etats Unis n'ont pas été pris en compte

2/ Sur la gestion :

- une LLC (entreprise de type SARL aux USA) devait être créée et ne l'a pas été
- un compte bancaire devait être ouvert pour cette LLC : cela n'a pas été le cas
- une assurance devait être souscrite pour ce bien : cela n'a pas été fait
- les procédures vis à vis du fisc américain et français devaient être prises en charge par le mandataire, et rien n'a été fait
- notre identité a été usurpée auprès de l'administration américaine gérant les aides au logement : plusieurs maisons étaient enregistrées à notre nom auprès de cet organisme, alors que nous n'en avons qu'une

En outre, un problème a été rencontré avec le locataire, qui a perdu ses aides et ne s'est plus acquitté des loyers :

- la procédure d'expulsion n'a pas été correctement gérée : en Floride le délai d'expulsion est de 45 jours et pour notre maison cela a duré 8 mois
- pendant ce délai d'expulsion la maison a été vandalisée et de très lourds travaux de réhabilitation sont désormais à réaliser.

Par ailleurs, nous n'avons pas disposé d'informations claires du mandataires sur l'ensemble de ces éléments et avons dû nous rendre sur place pour voir réellement ce qu'il en était..

[s]De ce fait, nous subissons un préjudice financier conséquent qui comprend :[/s]

- les travaux à réaliser pour réhabiliter la maison
- les loyers non perçus - à défaut d'une gestion efficiente
- les frais pour se rendre sur place et voir ce qu'il en était

- potentiellement des problèmes à venir avec le fisc américain ... les démarches de déclaration n'ayant pas été réalisées ...

[s]Par rapport à cela, auriez-vous svp la possibilité de m'indiquer :[/s]

- les recours envisageables vis à vis de ce mandataire français ?
- quelle serait la juridiction compétente et les démarches à entreprendre ?
- quel serait le montant de préjudice que nous pourrions lui réclamer et sous quels motifs ?

Merci, Cordialement

Stéphanie

Par **domat**, le **01/03/2015** à **18:27**

bjr,

il faudrait savoir selon votre contrat, quelle est la juridiction compétente en cas de litige. je pense que votre situation est trop particulière pour que vous obteniez une réponse pertinente dans un forum de conseils juridiques généralistes sachant que les règles juridiques d'investissement immobilier aux usa sont très différentes de celles applicables en france. aviez-vous un avocat pour la signature de cet achat qui pourrait vous aider ?
cdt

Par **Stephani2**, le **02/03/2015** à **21:59**

Bonjour,

Merci pour votre réponse

Malheureusement non : nous avons été trop confiants et n'avions pas pris d'avocat.

En outre, le contrat ne précise pas la juridiction compétente en cas de litige ...

Je crains effectivement que cela ne s'avère complexe...

Cordialement

Par **frenchie**, le **20/05/2015** à **07:39**

Bonjour Stéphani2,

Je trouve votre expérience horrible et très inquiétante.

Je m'interroge moi-même sur l'achat d'un bien aux états unis.

Par quel mandataire êtes-vous passés (si vous préférez vous pouvez me l'envoyer par message privé) ?

Est-ce qu'il s'agissait de votre première expérience d'achats aux USA ?

Je vous souhaite bon courage pour la suite, tenez nous informé des actions entreprises et de

l'évolution

A bientôt.
Frenchie