



Relation mandataire propriétaire

Par Rosegur, le 17/06/2023 à 15:18

Bonjour,

Je suis propriétaire d'un appartement dont ma mère est usufruitière. Il est en gestion depuis plusieurs décennies (une quarantaine d'années) dans une agence. Les derniers occupants ont quitté les lieux le 22 mars dernier. Nous avons été prévenus de ce départ tardivement, une semaine avant l'état des lieux et n'avons que 5 jours pour dire ce que nous faisons. Nous avons décidé de reprendre l'appartement et sa gestion car ma fille cherchait justement un logement.

Le 22 mars, une employée de l'agence m'appelait pour me dire qu'elle résiliait l'assurance PNO sans plus d'explication. Malgré plusieurs relances, je ne parviens pas à obtenir les termes de ce contrat. D'autre part, l'agence me dit pour se justifier, qu'à partir du moment où ma fille a récupéré les clefs (pour visiter l'appartement), la gestion par le mandataire s'arrête de fait.

Question 1/ Est-ce vrai ?

Le 24 mars, ma fille visite l'appartement. L'agence l'avait prévenue qu'il y avait des dessins sur un mur d'une des chambres. En fait, ce sont les 4 murs (nus, tapisserie ôtée) qui sont totalement couverts de graffitis. Tout est noté dans l'état des lieux de sortie. Pour moi, il s'agit de dégradation alors qu'à ce moment là, l'agence parlait de vétusté et ne pourrait pas imputer cela au locataire.

A la suite de ça, j'exige l'état des lieux d'entrée, les termes du bail et ceux de l'assurance PNO auprès du mandataire.

Il a fallu plusieurs relances, une mise en demeure et un contact avec la commission de conciliation pour obtenir enfin (6 juin) le contrat de bail d'origine daté de 2005 et ses deux avenants. L'état des lieux d'entrée qui aurait dû être annexé à ce contrat de bail, aurait disparu.

Le délai de 2 mois pour la remise de dépôt de garantie a largement expiré. Des devis ont été transmis à la locataire dernièrement. Je n'arrive toujours pas à obtenir l'assurance PNO.

Question 2/ J'ai découvert en lisant le contrat de bail et les avenants que "tout congé donné par l'un des co-preneurs vaut congé à l'égard de l'autre. Tous les co-preneurs seront tenus de l'exécuter dans les mêmes conditions et notamment de quitter les lieux". Je comprends qu'au départ d'un des premiers co-preneurs, l'autre aurait dû partir. L'agence a reconduit le bail en faisant simplement à deux reprises un avenant qu'elle a signé à la place du bailleur. Est-ce

légal ?

L'agence me dit aussi qu'elle a reversé le dépôt de garantie à ma mère alors qu'il est stipulé dans le contrat de bail que c'est le mandataire qui reconnaît l'avoir reçu. Quand je demande une preuve on me dit que ça date et que les documents ont été détruits conformément à la loi.

Je précise que je n'ai toujours pas envoyé la lettre de résiliation du contrat avec le mandataire.

J'attends votre retour et vous remercie par avance des réponses que vous pourrez m'apporter.

Cordialement,

Par **Pierrepauljean**, le 17/06/2023 à 16:16

bonjour

c'est l'usufruitier qui doit adresser le courrier en RAR en indiquant la reprise des lieux et donc la résiliation du contrat de gestion

par ailleurs, la durée maximum d'un mandat de gestion est de 10 ans: vérifier la date inscrite sur le dernier contrat

pour rappel, en l'absence d'EDL d'entrée le locataire est réputé avoir reçu les lieux en bon état

il faut faire établir un devis pour la remise en état des lieux suite aux dégradations constatées et établir le décompte locatif de sortie du locataire

Par **janus2fr**, le 17/06/2023 à 18:10

Bonjour,

[quote]

Question 2/ J'ai découvert en lisant le contrat de bail et les avenants que "tout congé donné par l'un des co-preneurs vaut congé à l'égard de l'autre.

[/quote]

C'est une clause abusive et c'est donc bien normal que l'agence ne l'ait pas appliquée. Dans le cas d'un bail à plusieurs preneurs, chaque preneur peut donner congé quand il le souhaite, le bail se poursuit automatiquement et aux mêmes conditions avec le (ou les) preneur (s) qui n'ont pas donné congé.

[quote]

L'agence me dit aussi qu'elle a reversé le dépôt de garantie à ma mère alors qu'il est stipulé

dans le contrat de bail que c'est le mandataire qui reconnaît l'avoir reçu.

[/quote]

C'est ainsi que cela se passe normalement. L'agence perçoit le DG mais ne le garde pas, elle le remet au propriétaire bailleur.

Par **Rosegur**, le **17/06/2023** à **19:18**

Bsr PPJ,

En fait, le contrat remonte à quarante ans. Entre temps ma mère a déménagé plusieurs fois. Elle a fait un AVC et depuis est hémiplegique et a une maladie neurodégénérative. Pas de tutelle pour le moment. Je ne peux pas me fier à sa mémoire. Toutefois qd j'adresserai la lettre de résiliation à l'agence je le ferai en son nom.

Il me faut donc demander le contrat de gestion à l'agence elle-même si elle daigne me le fournir...

Pour l'EDL, je savais et l'ai fait valoir mais l'agence dit que la vétusté prévaudra.

L'agence a fini par faire établir tout dernièrement 3 devis dont le montant (200 pour une vitre cassée, 1500 pour ponçage et sous-couche mur, nettoyage) excède largement le dépôt de garantie (914€).

J'attends toujours le contrat d'assurance PNO. Je veux savoir ce qu'il couvrirait, en particulier s'il y a une aide juridique en cas procédure.

Par **Rosegur**, le **17/06/2023** à **19:24**

Bonsoir Janus,

Ok pour la clause abusive mais c'est l'agence et non le bailleur qui a rédigé le bail en 2005. C'est depuis la loi ALUR je crois que les co-locataires un véritable statut.

pour le dépôt, j'ai lu le contraire. Normalement, c'est le mandataire qui perçoit le dépôt de garantie. Après, je veux bien une fois de plus, mais en tant que gestionnaire c'est le genre de chose dont il devrait pouvoir justifier tant que le contrat court me semble-t-il

Par **janus2fr**, le **17/06/2023** à **21:04**

Cela fait plus de 30 ans que je loue des biens en passant par agence et comme je vous le disais, les diverses agences avec lesquelles j'ai travaillé m'ont toujours remis le dépôt de garantie à la signature des baux et redemandé de le rendre au départ des locataires. Jamais une agence n'a gardé un DG.

Par **Pierrepauljean**, le **17/06/2023** à **21:31**

en l'absence de tutelle, il faudra que le courrier soit émis à l'en tête du propriétaire et signée par le propriétaire