



Litige avec mon agence immobiliere

Par **GODFROID**, le **03/10/2012** à **18:15**

Bonjour,
Je rencontre des difficultés avec mon agence immobilière qui avait en gerance un appartement que je loue. Fin Mai, mes anciens locataires quittaient ce dernier, et devant l'incapacité de cette agence à me retrouver quelqu'un rapidement si ce n'est qu'en baissant le loyer d'après eux, je décidais de me mettre moi même en quete de nouveaux locataires. Début juillet, j'avais trouvé et mon agence l'apprenant m'assignait de lui verser une indemnité compensatoire pour rupture de mandat de gérance. De plus aujourd'hui, elle ajoute à cette somme le remboursement d'un trop perçu soit disant, les locataires ayant quitté les lieux avant la fin du mois, alors que le mois commencé était dans son intégralité, me semble t il. J'aimerais savoir si je peux prétendre à un recours et comment les choses vont elles se terminer si je ne paie pas l'agence qui est vraiment de mauvaise foi.
Cordialement.

Par **edith1034**, le **03/10/2012** à **18:58**

bonjour,
si l'agence continue à gérer jusqu'à la date anniversaire, il n'y a pas de problème
pour le trop perçu il faut regarder les dates exactes avec les nouvelles règles
pour tout savoir sur le bail <http://www.fbls.net/contratlocationvide.htm>

Par **GODFROID**, le **03/10/2012** à **19:35**

Merci pour votre réponse.
Pour l'agence, il y a eu interruption suite au départ de mes locataires. J'ignorais être tenu avec l'agence pendant un délai de 3 mois marqué en tout petit dans le mandat de gestion. Pour moi à partir du moment où mon logement était libre, en étant

le propriétaire, je pensais le relouer soit par agence soit par moi même. Mais j'ai appris à mes dépens que je devais un délai de carence de 3 mois, avant d'en disposer librement. Ensuite pour le trop perçu, je ne comprends pas car mes locataires sont partis le 25 du mois et l'agence me réclame un tiers du loyer, alors qu'il avait été convenu que le mois serait payé en intégralité. S'ajoute à cela un état des lieux de sortie néant alors que j'ai constaté plusieurs petites dégradations non signalées. C'est pour cela que je ne veux pas courber le dos et me rebeller un peu, mais j'ignore où cela va me mener, car si j'ai plus de frais d'avocats que ce que me réclame l'agence, ça ne vaut pas le coup non plus...

Par **Lag0**, le **04/10/2012** à **08:06**

Bonjour,
Un mandat de gérance est signé pour une certaine durée avec tacite reconduction, cette durée peut être d'un an, de deux ou parfois de trois. Vous ne pouvez résilier le mandat qu'à l'échéance avec un certain préavis (il faut consulter le mandat pour cela).
La vacance du logement ne résilie en rien le mandat. Vous vous êtes bien mis en tort à ce niveau.
Si vous avez, vous-même, trouvé un locataire, vous deviez l'adresser à l'agence.
Pour ce qui est du trop perçu, sachez que l'expression "tout mois commencé est dû" est une légende. Un préavis, c'est de date à date. Si un locataire commence son préavis de 3 mois le 25 mars, le préavis se terminera le 24 juin à minuit et les loyers ne sont dus que jusqu'à cette date, pas jusqu'au 30 juin.