



Art.1134 point de départ de la résiliation ?

Par **havaniti**, le **07/03/2014** à **10:31**

Bonjour et merci de lire ce sujet.
Nous venons de confier la gestion d'un lot de 10 garages à une agence immobilière par contrat d'un an renouvelable, mais au bout de 4 mois nous nous apercevons qu'ils ne font rien, ils n'ont pas reversé la moitié des loyers encaissés et ne répondent pas à nos injonctions.
Nous leur avons envoyé une lettre recommandée les mettant en demeure de répondre et fournir des indications sur les montants de loyers perçus avec les détails à peine de déchéance de leur mandat de gestion prématurément pour non respect de leurs obligations contractuelles (il est en effet prévu au contrat que " le mandataire rendra compte de sa gestion tous les mois et remettra un état détaillé de tout ce qu'il aura reçu et dépensé". RIEN au bout de 5 mois !)
Je n'aurai pas de réponse à cette LRAR.
voici donc ma question purement juridique : je peux à présent envoyer une nouvelle LRAR constatant le non respect de leurs obligations contractuelles et leur faisant défense à réception d'accomplir aucun acte de gestion ni encaissement en notre nom.
Mais quelle sera juridiquement la valeur de cette injonction ? A mon idée il y a 2 solutions : ou bien, comme c'est un contrat synallagmatique ma volonté de le casser avant échéance prime, alors ma lettre recommandée est valide et l'agent immobilier peut seulement m'assigner en dédommagement pour rupture prématurée. Ou bien je n'ai pas le droit de rompre avant un an, sauf à le faire déclarer caduc par un juge, alors l'agent immobilier continue à gérer et envoie l'huissier aux 10 locataires pour me nuire et engendrer des frais monstrueux puisqu'il est mandataire (nous allons bien sûr demander aux locataires de ne plus payer à l'agence).
Je suis bien conscient qu'il va me falloir l'assigner, mais si ma deuxième LRAR constatant sa déchéance est valide, je peux l'assigner tout simplement (si on peut dire...) devant le tribunal d'instance et attendre l'audience. Si ma LRAR ne vaut pas rupture de contrat et qu'il peut continuer à gérer en outrepassant notre volonté il faut alors une procédure beaucoup plus lourde : prendre un avocat et obtenir un référé, demander en référé la nullité de contrat et le versement d'une provision sur les loyers et la communication des bilans de gestion sous astreinte, etc...vous imaginez la "note" sans être sûr que le juge va condamner l'agence au final à la totalité des

frais et à des d-i suffisants.
Merci d'avance pour vos réponses.
très cordialement