



Problème acquisition et gestion investissement locatif aux USA

Par **Stephanie2**, le **01/03/2015** à **13:23**

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 rn- 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 : rn- une LLC (entreprise de type SARL aux USA) devait être créée et ne l'a pas été
rn- un compte bancaire devait être ouvert pour cette LLC : cela n'a pas été le cas
rn- une assurance devait être souscrite pour ce bien : cela n'a pas été fait
rn- les procédures vis à vis du fisc américain et français devaient être prises en charge par le mandataire, et rien n'a été fait
rn- 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 :
rn- 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
rn- 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..
De ce fait, nous subissons un préjudice financier conséquent qui comprend :
rn- les travaux à réaliser pour réhabiliter la maison
rn- les loyers non perçus - à défaut d'une gestion efficient
rn- les frais pour se rendre sur place et voir ce qu'il en était
rn- potentiellement des problèmes à venir avec le fisc américain ... les démarches de déclaration n'ayant pas été réalisée ...

rn[Par rapport à cela, auriez-vous svp la possibilité de m'indiquer :/s] rn- les recours envisageables vis à vis de ce mandataire français ?rn- quelle serait la juridiction compétente et les démarches à entreprendre ?rn- quel serait le montant de préjudice que nous pourrions lui réclamer et sous quels motifs ?rnMerci, CordialementrnStéphanie

Par **goofyto8**, le **01/03/2015 à 15:15**

bonjour,rnVotre problème est beaucoup trop complexe et fait intervenir, en outre, le droit civil et le droit fiscal d'un pays étranger (Etats-Unis).rnIl est peu probable que vous obteniez une réponse circonstanciée sur un forum comme celui-ci, ni même auprès d'un avocat non spécialisé.

Par **moisse**, le **01/03/2015 à 16:08**

Bonjour,rnPersonnellement je confierai mon affaire à un cabinet d'avocat inscrit auprès des barreaux en France et en Floride.rnL'ordre des avocats à Paris pourrait vous renseigner utilement.rnIci: <http://www.avocatparis.org/>

Par **Stephanie2**, le **01/03/2015 à 16:33**

Bonjour,rnMerci pour vos réponses rnje vais effectivement commencer à regarder les cabinets inscrits auprès des deux barreaux, pour le cas où je n'arriverais pas à m'en sortir autrement ...rnBonne journée