



Litige gestion locative suite à la vente du bien

Par **korlaz**, le **13/02/2019** à **19:15**

Bonjour,

Je suis devenu propriétaire d'un appartement déjà loué et géré par une agence via un mandat de gestion.

L'acte notarié a été effectué le 28/12.

J'ai envoyé un mail à l'agence pour les informer du changement de propriétaire le lendemain (mais sans leur fournir d'acte de vente).

Début Janvier, je suis en discussion avec l'agence pour mettre en place un contrat de gestion mais les clauses ne me vont pas.

Je décide le 22/01 de ne pas donner suite et de reprendre la gestion de l'appartement en direct et j'en informe l'agence. Je précise que je n'avais pas signé le contrat de gestion.

J'envoie aussi l'acte de vente comme preuve du changement de propriétaire le même jour.

J'informe la locataire du changement de propriétaire et de la reprise en directe de la gestion.

Le 08/01, l'agence a reçu le chèque de la locataire pour le loyer de Janvier et a encaissé celui-ci.

Le 25/01, je leur demande de m'envoyer le solde du loyer total de Janvier au titre que le mandat était lié à l'ancien propriétaire et qu'il était caduc à la date de la signature de l'acte.

La société de gestion refuse de me verser la totalité du loyer et veut enlever les honoraires et l'assurance loyer impayé sous prétexte que :

- le mandat de l'ancien propriétaire n'a pas dénoncé avant fin janvier
- l'envoi de l'avis d'échéance a été émis avant la signature (donc gestion de leur part pour le mois de Janvier)

Le mandat de l'ancien propriétaire ne précise pas le cas de rupture suite à la vente du bien. La seule info concerne la rupture à signaler 3 mois avant la date d'anniversaire.

Les discussions sont rompues, car apparemment je leur fais perdre leur temps ... Je cherche juste des explications.

Mes questions sont les suivantes :

- Est-ce que le mandat est bien caduc à la vente du bien ? Si oui, y a-t'il un article de loi dessus ?
- Est-ce que l'assurance loyer impayé est bien caduc à la vente du bien ? Si oui, y a-t'il un article de loi dessus ?

En tout cas, j'ai du mal à comprendre comment on peut continuer à percevoir des loyers via un mandat qui lie un propriétaire et une société de gestion même quand le propriétaire change.

Merci de vos retours !

Par **morobar**, le **14/02/2019** à **09:41**

Bonjour,
Le mandat est caduque, vous n'avez pas signé.
Le différent existe avec l'ancien propriétaire dont vous ne répondez pas, c'est leur affaire.
Idem pour l'assurance des impayés.
Procédure d'injonction à l'endroit de l'agent immobilier.
En ce qui vous concerne, si vous avez avisé à temps le locataire, vous pouvez lui réclamer le loyer charge à lui de se débrouiller pour se faire éventuellement rembourser.

Par **korlaz**, le **14/02/2019** à **09:56**

Merci de votre retour.

Je connais très bien l'ancien propriétaire, donc je souhaite aussi trouver une solution pour lui : est-ce que l'ancien mandat est automatiquement annulé (ainsi que l'assurance) en cas de vente du bien ? Si oui, y a-t-il un texte de loi sur lequel s'appuyer ?

J'ai informé le locataire après la date d'envoi du chèque de loyer à la société de gestion, je ne peux pas lui réclamer le loyer de Janvier.

Par **morobar**, le **14/02/2019** à **10:17**

[citation]Si oui, y a-t-il un texte de loi sur lequel s'appuyer ? [/citation]
Oui c'est l'exigence des 3 conditions pour valider une convention.
code civil 1128 et suivants
* consentement
* capacité
* objet certain et licite du contrat.
Sur le mandat de représentation: code civil 2003
==
Le mandat finit :
Par la révocation du mandataire,
Par la renonciation de celui-ci au mandat,
Par la mort, la tutelle des majeurs ou la déconfiture, soit du mandant, soit du mandataire.

Par **Lag0**, le **14/02/2019** à **13:46**

[citation]Si oui, y a-t-il un texte de loi sur lequel s'appuyer ? [/citation]
Bonjour,

Cour de cassation
chambre civile 1
Audience publique du jeudi 17 novembre 2011
N° de pourvoi: 10-22865
[citation]LA COUR DE CASSATION, PREMIÈRE CHAMBRE CIVILE, a rendu l'arrêt suivant :

Sur le premier moyen :
Vu les articles 1165, 1382 et 2006 du code civil ;
Attendu que, selon l'arrêt attaqué, M. X..., déclaré adjudicataire, le 13 juin 2006, d'un bien immobilier appartenant à la société Promotions Les Juvenales, mis en vente par Mme Y... en sa qualité de mandataire à la liquidation judiciaire de cette société, et dont la gestion était confiée à la société NSA transactions, a, le 19 juin 2006, chargé Mme Z... de gérer le bien ; que, reprochant, d'une part, à la société NSA transactions d'avoir poursuivi sa gestion alors qu'elle avait été informée de la vente par Mme Y..., ès qualités, le 29 juin 2009, d'autre part, à Mme Y... personnellement un défaut de révocation du mandat de gestion confié à la société NSA transactions, M. X... les a assignées en responsabilité ;
Attendu que, pour débouter M. X... de son action dirigée contre la société NSA transactions et le condamner à payer à cette dernière une somme à titre de dommages-intérêts pour procédure abusive, l'arrêt énonce que M. X..., qui ne justifie d'aucune notification à la société NSA transactions de la

constitution d'un nouveau mandataire, est infondé à soutenir que le mandat confié à celle-ci avait pris fin le 13 juin 2006 ;
Qu'en statuant ainsi, quand l'acquéreur d'un bien à titre particulier ne succède pas de plein droit aux obligations personnelles de son auteur, même si celles-ci sont nées à l'occasion du bien transmis, [fluo]en sorte que le mandat de gestion afférent à un bien n'est pas opposable à l'acquéreur[/fluo], lequel n'est pas tenu de notifier au mandataire du vendeur la constitution d'un nouveau mandataire, la cour d'appel a violé les articles 1165, 1382 et 2006 du code civil ;
Et attendu qu'il n'y a pas lieu de statuer sur le deuxième moyen, qui ne serait pas de nature à permettre l'admission du pourvoi ;
PAR CES MOTIFS, et sans qu'il soit besoin de se prononcer sur le troisième moyen :
CASSE ET ANNULE, mais seulement en ce qu'il a débouté M. X... de ses demandes dirigées contre la société NSA transactions et l'a condamné à verser à celle-ci la somme de 3 000 euros à titre de dommages-intérêts, l'arrêt rendu le 20 mai 2010, entre les parties, par la cour d'appel de Paris ; remet, en conséquence, sur ces points, la cause et les parties dans l'état où elles se trouvaient avant ledit arrêt et, pour être fait droit, les renvoie devant la cour d'appel de Paris, autrement composée ;
Condamne la société NSA transactions aux dépens ;
Vu l'article 700 du code de procédure civile, condamne M. X... à payer à Mme Y... la somme de 3 000 euros et la société NSA transactions à payer à M. X... la somme de 3 000 euros ;
Dit que sur les diligences du procureur général près la Cour de cassation, le présent arrêt sera transmis pour être transcrit en marge ou à la suite de l'arrêt partiellement cassé ;
Ainsi fait et jugé par la Cour de cassation, première chambre civile, et prononcé par le président en son audience publique du dix-sept novembre deux mille onze.
MOYENS ANNEXES au présent arrêt
Moyens produits par la SCP Thouin-Palat et Boucard, avocat aux Conseils, pour M. X...
[/citation]

Par **korlaz**, le **14/02/2019** à **15:49**

Merci pour votre retour.
Y a t-il un texte concernant le vendeur et la nullité du mandat de gestion en cas de vente ?
Doit-il obligatoirement résilier son contrat ? Est-ce que l'agence peut réclamer des frais de gestion entre la date de vente et la date de résiliation ?

Par **Lag0**, le **14/02/2019** à **16:46**

Vous avez lu la jurisprudence ci-dessus ?????

Par **korlaz**, le **14/02/2019** à **17:25**

Je l'ai lue. La partie soulignée semble uniquement parler du point de vue de l'acquéreur (cela reste "technique" pour moi).
Pouvez-vous svp m'indiquer la partie qui précise la nullité du contrat pour le vendeur suite à la vente du bien ?

Par **morobar**, le **15/02/2019** à **07:26**

C'est simple, l'objet du mandat a disparu.rnCode civil 1128 déjà cité.