



Réténues sur caution ou dépôt de garantie

Par Visiteur

Je me permet de venir vers vous car j'ai un souci avec le bailleur de mes défunts parents.

Le dernier de mes deux parents est décédé le 05/04/2009.

Un état des lieux de sortie de son logement a été effectué le 18/05/2009.

Il mentionne des jaunissement de la peinture dus à la fumé de cigarette mais pas de dégâts.

L'agence de location m'adresse un commandement de payer qui comprend: le loyer du 01/04/2009 au 18/05/2009, ainsi que des travaux de peintures qui ne sont pas mentionnés dans l'état des lieux, un mécanisme de chasse d'eau qui est signalé en bon état sur l'EDL, et un nettoyage de l'appartement par une entreprise.

Je précise qu'ils ne m'ont joint que des devis mais pas de preuves de l'engagement des sommes réclamées.

La situation me semble bizarre, pourriez vous m'éclairer sur le fait de payer le loyer en intégralité depuis le décès du locataire, ainsi que sur le bienfondé des retenues et de leur contestation puisqu'elles ne sont pas mentionnées dans l'EDL de sortie.

Je soupçonne de la mauvaise foie exercée par ce bailleur indélicat.

Merci donc de m'éclairer sur mes droits en me donnant les références juridiques.

Par Visiteur

Cher monsieur,

a situation me semble bizarre, pourriez vous m'éclairer sur le fait de payer le loyer en intégralité depuis le décès du locataire, ainsi que sur le bienfondé des retenues et de leur contestation puisqu'elles ne sont pas mentionnées dans l'EDL de sortie.

Pour le loyer, le sujet est délicat précisément parce que la Loi n'a jamais rien prévu à ce sujet. En principe, en vertu de la loi du 6 juillet 1989, le contrat de bail est résilié de plein droit au décès du locataire. Mais dans la mesure où le bailleur ne peut pas récupérer immédiatement son logement en raison de la présence du mobilier notamment, il est fondé à réclamer une indemnité d'occupation égale au préjudice subi. Dans la mesure où il s'agit d'un immeuble locatif, la préjudice s'entend du loyer que le bailleur aurait du percevoir.

Pour les devis qui vous ont été présenté, il faut savoir que le bailleur n'a pas l'obligation de vous donner des factures. Un simple devis suffit à justifier une éventuelle retenu sur la caution.

MAIS:

LE changement de la chasse d'eau est abusif dans la mesure où il est signalé en bon état sur le devis. Quand bien même le propriétaire s'est aperçu plus tard qu'en réalité, elle ne fonctionnait pas, vous êtes protégé par l'état des lieux de sortie. Après tout, rien ne prouve que la chasse d'eau n'a pas été cassé après le départ de vos parents.

Idem pour les travaux de peinture non mentionnés dans le devis et qui ne sont pas consécutifs d'une faute du locataire.

Si le propriétaire refuse de vous rendre votre partie de la caution non justifiée après un délai de deux mois, vous pouvez saisir le tribunal d'instance du lieu où se situe l'immeuble.

Très cordialement.